Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0381 / 19

vom 20. August 2019

Referenz-Nr.: ARE 19-0381

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Brunner» – Genehmigung

Gemeinde **Bassersdorf**

Lage Zürichstrasse 70, Kat.-Nr. 5786

Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 02.05.2019
- Gestaltungsplanbestimmungen vom 02.05.2019
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 02.05.2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Auf dem Areal an der Zürichstrasse 70 in Bassersdorf befindet sich der Gemüsebetrieb «Brunner KA-GE» der Geschwister Brunner, in welchem Landwirtschaftserzeugnisse in verschiedenen Bearbeitungsstufen zu Zwischen- und Endprodukten verarbeitet werden. Mit den heutigen Anlagen sind die betrieblichen Abläufe eingeschränkt. Ein Richtprojekt zeigt die Möglichkeiten zu betrieblichen Optimierungen und baulichen Erneuerungen auf.

Der Planungsperimeter liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Da die beabsichtigen Bauten und Nutzungen die Vorgaben der baulichen Grundordnung überschreiten, wurde seitens der Eigentümerschaft ein privater Gestaltungsplan erstellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserneuerung/ -erweiterung des Gemüsebetriebs am bestehenden Ort und gewährleistet so eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs.

Zustimmung und Kompetenzdelegation

Die Gemeindeversammlung Bassersdorf stimmte mit Beschluss vom 19. Juni 2018 dem privaten Gestaltungsplan «Brunner» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 7. September 2018 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Bassersdorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. Mai 2019 hat der Gemeinderat in Ausübung der von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2018 beschlossenen Kompetenzdelegation den Gestaltungsplan gestützt auf die Ergebnisse des Anhörungsverfahrens angepasst.

Inventarentlassung

Mit Beschluss vom 14. November 2017 entliess der Gemeinderat Bassersdorf die Liegenschaft Zürichstrasse 70 aus dem Inventar der potentiell schützenswerten Bauten der Gemeinde Bassersdorf. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Januar 2018 keine Rechtsmittel eingelegt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig. Auf den Titelblättern fehlt der Gemeinderatsbeschluss vom 14. Mai 2019. Dies stellt jedoch keinen Genehmigungsvorbehalt dar.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Mit dem Gestaltungsplan soll die Nutzung des Areals neu geordnet und intensiviert werden. Das Richtprojekt sieht den Rückbau der bestehenden Wohnbaute an der Zürichstrasse 70 und an dessen Stelle einen Neubau im Baubereich C vor.

Der private Gestaltungsplan legt fünf Baubereiche und die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen zwischen 12 und 18 m fest. Die maximal zulässige Baumasse von 130'000 m^3 wird den fünf Baubereichen A bis E zugeteilt. Darin sind im Vergleich zum Richtprojekt ca. 40'000 m^3 Reserven berücksichtigt. Der Flächenzuwachs beträgt rund 1'000 m^2, wovon gut 500 m^2 den Nutzungen der ersten Verarbeitungsstufe und knapp 500 m^2 der Haustechnik und Personalräumen zu Gute kommen. Da die Flächen für die Nutzungen der Verarbeitungsstufe zweiten Grades in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, werden sie auf das heute bereits bewilligte Mass von 589 m^2 begrenzt. Mit dem Gestaltungsplan werden keine über den heutigen Bestand hinausgehenden, zusätzlichen Flächen für eine Wohnnutzung geschaffen. Die Wohnnutzung wird auf die Baubereiche C, D und E und flächenmassig auf 998 m^2 begrenzt. Die Erschliessung erfolgt über den Hardweg, die Zürichstrasse und den Tiergartenweg. Die maximal zu versiegelnde Erschliessungsfläche innerhalb des Perimeters wird auf 12'000 m^2 begrenzt. Zur landwirtschaftsökologischen Aufwertung und Einbettung in den Landschaftsraum werden 15% der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 16. November 2017 gestellten Anträgen wurde teilweise nicht entsprochen.

Der Antrag zur Erschliessung, wonach gestützt auf § 240 Abs. 3 PBG die Verkehrserschliessung des Areals vollumfänglich rückwärtig über den Tiergartenweg und den Hardweg vorzusehen ist, wurde nicht berücksichtigt.

Der Antrag, wonach entlang des Tiergartenwegs zum Schutz und zur Aufwertung des Vernetzungskorridors/Zwangswechsels ein Sichtschutz in Form einer Hecke oder eines Erdwalls innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vorzusehen ist, wurde nicht berücksichtigt.

Anhörung

Mit Schreiben des Baudirektors vom 19. Dezember 2018 wurde der Entwurf der Nichtgenehmigungsverfügung der Gemeinde Bassersdorf zur Stellungnahme zugestellt.

Die Gemeinde nahm im Rahmen dieser Anhörung zu den zwei Genehmigungsvorbehalten (Erschliessung und Vernetzungskorridor/Zwangswechsel) mit Schreiben vom 28. Januar 2019 Stellung. Zur Klärung wurde mit den betroffenen Fachstellen im Januar 2019 eine Ortsbegehung durchgeführt:

- Erschliessung: Die Betriebsabläufe werden nicht neu konzipiert, nur die bestehende Situation optimiert ausgebaut. Eine vollständige rückwärtige Erschliessung für Lastwagen ist aufgrund der topographischen Situation nicht möglich, die bestehende Rampe ist zu steil. Der geplante grössere Parkplatz könnte derart umgestaltet werden, dass der Privatwagen-Verkehr vollständig über den Tiergartenweg erfolgen könnte. Für Lastwagen sollte die Ausfahrt direkt auf die Zürichstrasse mit Rechtsabbiegegebot zugelassen werden. Die Zu- und Wegfahrt für Privatwagen soll im Rahmen des Bauprojekts mit geeigneten Massnahmen geregelt werden.

- Vernetzungskorridor/Zwangswechsel: Es konnte festgestellt werden, dass der bestehende Zwangswechsel auf der benachbarten Parzelle Kat. Nr. 5784 den Ansprüchen an einen Wildtierkorridor in diesem Abschnitt genügt. Aufwertungsmassnahmen müssten nicht im Gestaltungsplanperimeter durchgeführt werden. Mögliche Verbesserungen für den Zwangswechsel sind auf der Parzelle, d.h. ausserhalb des Perimeters durch den Kanton umzusetzen.

C. Ergebnis

Da der Zwangswechsel auf der an den Gestaltungsplan angrenzenden Parzelle den Ansprüchen an einen Wildtierkorridor in diesem Abschnitt genügt, besteht kein Handlungsbedarf für eine grundeigentümerverbindliche Festlegung im Gestaltungsplan.

In den Vorschriften und im Situationsplan wird nun geregelt, dass die Erschliessung mit Personenwagen ausschliesslich rückwärtig erfolgt. Die direkte Ausfahrt in die Zürichstrasse bleibt Lastwagen vorbehalten und ist nur in Richtung Wallisellen erlaubt. Die im Punkt Erschliessung differenzierte Vorlage wurde am 14. Mai 2019 vom Gemeinderat beschlossen. Der direkten Ausfahrt auf die Zürichstrasse kann zugestimmt und der private Gestaltungsplan genehmigt werden, wenn die Verkehrssicherheit im Sinne von § 237 PBG erfüllt ist. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anhaltesichtweiten für Linksabbieger sowie die Sichtweiten auf dem im Gegenverkehr geführten Radweg eingehalten werden können.

Mit der Präzisierung der Gestaltungsplanbestimmung Artikel 4.1 «Ein- und Ausfahrt» erweist sich die Vorlage im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenfolge gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Bassersdorf 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.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Brunner», welchem die Gemeindeversammlung Bassersdorf mit Beschluss vom 19. Juni 2018 zugestimmt, und welchen der Gemeinderat mit Beschluss vom 14. Mai 2019 geändert hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'563.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

III. Gegen Dispositiv I - 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 Rekursschrift 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 Bassersdorf wird eingeladen

- Dispositiv I sowie die kommunalen Beschlüsse (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2018, Beschluss des Gemeinderats vom 14. Mai 2019) 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
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Bassersdorf (unter Beilage von sechs Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf, (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Brunner KA-GE AG, Zürichstrasse 70, 8303 Bassersdorf (Rechnungsadressatin)

Amt für Raumentwicklung

Für den Auszug:

VERSENDET AM 30. AUG. 2019

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Brunner

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern Kat. Nr. 5786 aufgestellt am 17. Januar 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Aug. 2019

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 0381/19

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Brunner

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern Kat. Nr. 5786 aufgestellt am 17. Januar 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32659 - 2.5.2019

Verbindlicher Inhalt

Geltungsbereich	Art. 1.2
Baubereiche	Art. 2.1
Vordachbereich	Art. 2.2
gewachsener Boden	Art. 2.11
Grünfläche	Art. 2.12
Aussenraum	Art. 2.13
Wasserrückhaltebecken	Art. 2.15
Erdwall (Lage schematisch)	Art. 2.16
Ausfahrt Lastwagen	Art. 4.1
Ein- und Ausfahrt Personenwagen/ Lastwagen	Art. 4.1
Aufhebung Ein- und Ausfahrt	Art. 4.1
versiegelte Erschliessungsfläche	Art. 4.2

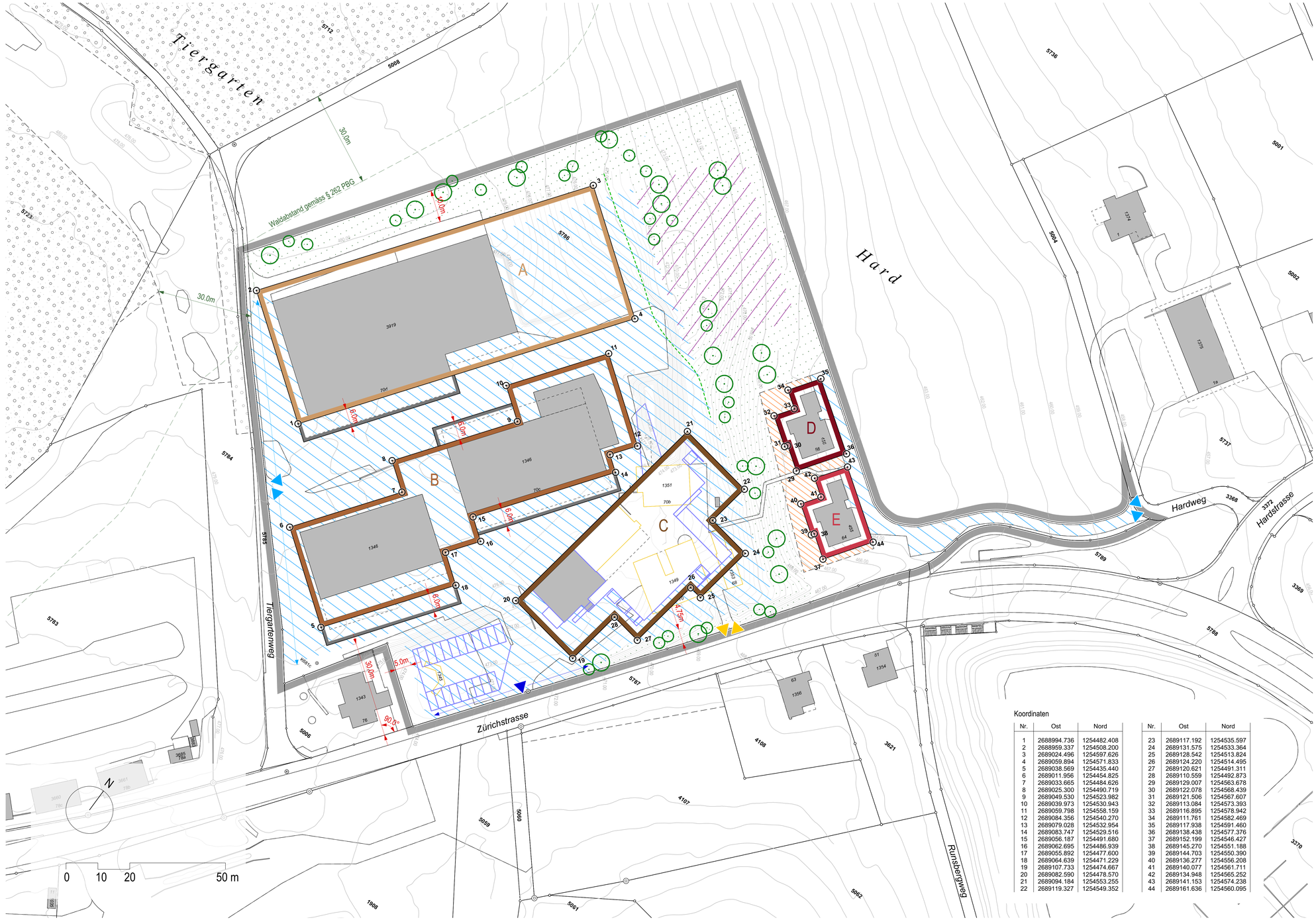
Informativer Inhalt

Richtprojekt inkl. Parkierungsnalage	Abbruch
Geschlossener Wald	Höhenkurven AV-DTM
Übriger bestockte Fläche	Höhenkurven Erni Planung AG

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich vom 14.12.2016
Bauprojekt: Erni Planungs AG vom 24.3.2017
Richtprojekt: Erni Planungs AG vom 22.11.2016

Daten der Amtlichen Vermessung
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung Ihre Lage beruht auf einfachenMessungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Koordinaten

Nr.	Ost	Nord	Nr.	Ost	Nord
1	2688994.736	1254482.408	23	2689117.192	1254535.597
2	2688959.337	1254508.200	24	2689131.575	1254533.364
3	2689024.496	1254597.626	25	2689128.542	1254513.824
4	2689059.894	1254571.833	26	2689124.220	1254514.495
5	2689038.569	1254435.440	27	2689120.621	1254491.311
6	2689011.956	1254454.825	28	2689110.559	1254492.873
7	2689033.665	1254484.626	29	2689129.007	1254563.678
8	2689025.300	1254490.719	30	2689122.078	1254568.439
9	2689049.530	1254523.982	31	2689121.506	1254567.607
10	2689039.973	1254530.943	32	2689113.084	1254573.393
11	2689059.798	1254558.159	33	2689116.895	1254578.942
12	2689084.356	1254540.270	34	2689111.761	1254582.469
13	2689079.028	1254532.954	35	2689117.938	1254591.460
14	2689083.747	1254529.516	36	2689138.438	1254577.376
15	2689056.187	1254491.680	37	2689152.199	1254546.427
16	2689062.695	1254486.939	38	2689145.270	1254551.188
17	2689055.892	1254477.600	39	2689144.703	1254550.390
18	2689064.639	1254471.229	40	2689136.277	1254556.208
19	2689107.733	1254474.667	41	2689140.077	1254561.711
20	2689082.590	1254478.570	42	2689134.948	1254565.252
21	2689094.184	1254553.255	43	2689141.153	1254574.238
22	2689119.327	1254549.352	44	2689161.636	1254560.095

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

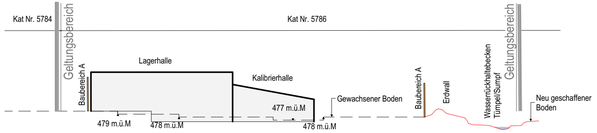
Privater Gestaltungsplan Brunner

Neue Situation/Richtprojekt

1:1000

Informativer Inhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Geschlossener Wald
- Übriger bestockte Fläche
- Höhenkurven AV-DTM
- Höhenkurven Erni Planung AG
- befestigte Fläche vorhanden
- befestigte Fläche neu
- Grünfläche
- Chaussierung
- Rasengitterpflaster
- Sichtschutz-Erdwall (Lage ungenau)
- Bäume/Sträucher (Lage schematisch)
- Wasserrückhaltebecken neu (Lage schematisch)
- Wasserrückhaltebecken aufgehoben
- Abbruch heute bestehender Häuser
- Neubau/Richtprojekt
- Ein-/Aufahrt bestehend
- Ein-/Aufahrt aufgehoben
- Erschliessung bestehend
- Erschliessung neu
- Parkierung bestehend
- Parkierung aufgehoben



Schnitt A-A

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich vom 14.12.2016

Daten der Amtlichen Vermessung
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32659 - 2.5.2019

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Brunner

Bestimmungen

Von der Grundeigentümern Kat. Nr. 5786 aufgestellt am 17. Januar 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Der Verwaltungsdirektor:

Von der Baudirektion genehmigt am 20. Aug. 2019

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 0381/19

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

1. Einleitung

Zweck

[1] Der private Gestaltungsplan Brunner bezweckt die Betriebserneuerungen/-erweiterungen des Gemüsebetriebs am bestehenden Ort, sodass ein zeitgemässer Betrieb gewährleistet werden kann.

Bestandteile/ Geltungsbereich

[2] Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

[3] Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich und der dazugehörigen Verordnungen.

[4] Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Geltungsbereich nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereiche

[1] Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

Vordachbereich

[2] Im Vordachbereich sind auskragende Vordächer zulässig, sofern sie einen minimalen Vertikalabstand von 4.50 Meter ab gestaltetem Boden einhalten.

Gesamthöhe

[3] Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG (Höhenkote in m ü. M.) beträgt:

	Höhenkote
Baubereich A	492 m ü. M.
Baubereich B	494 m ü. M.
Baubereich C	490 m ü. M.
Baubereich D	476 m ü. M.
Baubereich E	476 m ü. M.

Baumasse

[4] Die maximal zulässige Baumasse beträgt 130'000 m^3.

	Maximal zulässige Baumasse
Baubereich A	55'600
Baubereich B	50'000
Baubereich C	21'000
Baubereich D	1'700
Baubereich E	1'700

Nutzweise

[5] Zulässig ist ein Gemüsebaubetrieb inkl. Wohnnutzung, Lagerung und Weiterbearbeitung der landwirtschaftlichen Produkte in der Verarbeitungsstufe ersten Grades.

Folgende Nutzungen beziehungsweise Verwendungen sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zulässig:

	Zulässige Nutzung
Baubereiche A/B	Lagern/Kühlen, Maschinen-/Fahrzeugunterstand, Aufwärmen/Sortieren, Waschraum, Sanitäranlagen, Abwassertechnik, Werkstatt, Aufenthalt
Baubereich C	Aufenthalt/Verpflegung, Administration, Umkleide, Sanitäranlagen, Wohnen, Aufwärmen/Sortieren, Lagern/Remise, Schockkühler, Rüsterei/Schälraum, Abwassertechnik, Lagern/Kühlen, Waschraum, Werkstatt
Baubereiche D/E	Wohnen

[6] Die Verarbeitungsschritte zweiten Grades dürfen eine Fläche vom 589 m^2 nicht überschreiten.

[7] Die für das Wohnen verwendete Fläche von 998 m^2 darf nicht überschritten werden.

Terrainveränderungen

[8] Das Freilegen von Untergeschossen ist nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten im Baubereich C. Terrainveränderungen sind gut zu gestalten.

Dachgestaltung

[9] Für die Hauptbaukörper sind Schräg- oder Pultdächer vorzusehen.

Technische Aufbauten

[10] Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Einzig Kühlverdampfer dürfen die effektive Dachfläche um maximal 3.0 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Gewachsener Boden

[11] Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkurven/Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

Grünfläche

[12] Die Anlage ist mit Grünflächen zu umgeben. Diese Grünflächen sind als naturnahe, extensive Wiesen zu gestalten. Sie sollen mit Strukturen wie Hecken, Gebüschgruppen, Lesesteinhaufen etc. sowie mit einheimischen Einzelbäumen ausgestattet werden. Die detaillierte Gestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz zu planen.

Aussenraum

[13] Der im Situationsplan bezeichnete Aussenraum ist als attraktiver, aufenthaltsfreundlicher Bereich zu gestalten. Der Aussenraum ist im Sinne eines Garten- oder Vorplatzbereiches anzulegen. Materialien wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnen, Mauern und Einfriedungen sowie Gärten sind zulässig. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

Ökologischer Ausgleich

[14] Zur Aufwertung der Landschaftsökologie und zur Einbettung in den Lebensraumverbund sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Alle naturnahen Flächen sind als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten.

Wasserrückhaltebecken

[15] Das Wasserrückhaltebecken darf im bezeichneten Bereich erstellt werden und kann die Grünfläche und die Erschliessungsfläche überstellen.

Erdwall

[16] Der Erdwall ist mit einheimischen Gehölzen landschaftsverträglich zu gestalten.

3. Gestaltung

Anforderungen

[1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

4. Erschliessung

Ein- und Ausfahrt

[1] Die Ein- und Ausfahrten haben an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die insgesamt drei Zu- und Wegfahrten erfolgen über den Hardweg, die Zürichstrasse und den Tiergartenweg. Die öffentlichen Strassen und Wege sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten. Die direkte Ausfahrt in die Zürichstrasse ist Lastwagen vorbehalten und nur in Richtung Wallisellen erlaubt. Die Erschliessung des Betriebs mit Personenwagen muss über den Tiergarten- und Hardweg erfolgen. Heute bestehen neben den Zu- und Wegfahrten über den Hardweg/Tiergartenweg zwei Zu- und Wegfahrten ab der Zürichstrasse. Die östliche Zu- und Wegfahrt ab der Zürichstrasse entlang des Gebäudes Assek. Nr. 1353 wird ab Realisierung des Richtprojekts aufgehoben.

Versiegelte Erschliessungsfläche

[2] Die Erschliessung hat über den im Situationsplan bezeichneten Bereich "versiegelte Erschliessungsfläche" zu erfolgen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Die maximale versiegelte Erschliessungsfläche (Rangier- und Parkierungsfläche) beträgt für die jeweiligen Baubereiche:

	Max. versiegelte Erschliessungsfläche innerhalb des Baubereichs
Baubereich A	1'200 m^2
Baubereich B	1'200 m^2
Baubereich C	1'200 m^2
Baubereich D	100 m^2
Baubereich E	100 m^2

[3] Im Gestaltungsplangebiet ist gesamthaft eine maximal versiegelte Erschliessungsfläche von 12’000 m^2 zulässig.

Parkierung

[4] Insgesamt sind maximal 30 ungedeckte Abstellplätze für Personenwagen und 6 ungedeckte Abstellplätze für Lastwagen zulässig. Sie sind zwecksmässig zusammenzufassen.

Ver- und Entsorgung

[5] Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zulasten des Verursachers.

5. Umwelt

Energie

[1] Neubauten sind so auszurüsten, dass sie einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen. Für die Wärmeerzeugung ist ein möglichst hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder Abwärme einzusetzen.

Lärm

[2] Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Wiederherstellung

[3] Sobald die Lagerhallen und Produktionsanlagen nicht mehr der Produktion, Lagerung und Verarbeitung von Gemüse oder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sind Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.

Boden

[4] Ab einer Fläche von 5'000 m^2 muss der Verlust an Fruchtfolgefläche kompensiert werden.

[5] Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden, die Erstellung des Erdwalls oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

[6] Ab einer Fläche von 5'000 m^2 mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

[7] Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

6. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 PBG publiziert.

Kanton Zürich
Gemeinde Bassersdorf

Privater Gestaltungsplan Brunner

Erläuternder Bericht
gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

32659 – 2.5.2019

Auftraggeberin	Brunner KA-GE AG Zürichstrasse 70 8303 Bassersdorf
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Simon Wegmann, Jill Brütsch

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Vorhaben 5
2. Betriebskonzept 6
2.1 Bestehende Liegenschaften 6
2.2 Bestehende Warenflüsse 7
2.3 Marktentwicklung 8
2.4 Produktionsgrundlagen 8
2.5 Flächenbedarf 9
3. Raumplanerische Einschätzung 13
3.1 Rechtliche Grundlage 13
3.2 Planerische Grundlagen 15
3.3 Planerische Einschätzung 18
4. Formelles 20
5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan 21
5.1 Einleitung 21
5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung 23
5.3 Gestaltung 30
5.4 Erschliessung 30
5.5 Umwelt 34
5.6 Schlussbestimmung 35
6. Auswirkungen 36
6.1 Landschaft und Natur 36
6.2 Landwirtschaft und Boden 38
6.3 Wasser und Luft 40
6.4 Wirtschaft und Verkehr 42
6.5 Siedlung und Erholung 42
7. Ablauf und Mitwirkungsverfahren 44
7.1 Übersicht Gesamtablauf 44
7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit 46
7.3 Anhörung 46
7.4 Vorprüfung ARE 47

Anhang

- Beschluss des Gemeinderats vom 14. November 2017, Inventarentlassung Liegenschaft Zürichstrasse 70, Kat. Nr. 5786, Assek. Nr. 1349

Beilage

- Neue Situation/Richtprojekt 1:1000

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Familienbetrieb

Die Geschwister Brunner bewirtschaften auf einer Fläche von ca. 115 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Umgebung von Bassersdorf sowie im aargauischen Bad Zurzach. Der Gemüsebaubetrieb produziert hauptsächlich Kartoffeln, Karotten und Wintergemüse. Die Erzeugnisse werden sortiert, gewaschen und verpackt, zudem werden auch küchenfertige Endprodukte hergestellt und Produkte für den Frischkonsum verpackt. Das Familienunternehmen Brunner KA-GE AG gliedert sich in drei Bereiche:

- Landwirtschaftlicher Anbau
- Lagerung
- Aufbereitung und küchenfertige Verarbeitung

Herzstück des Unternehmens ist die küchenfertige Produktion. Die Geschwister Brunner beliefern Flugcaterer, Schulen und Personalrestaurants. Die regionale Bedeutung wird immer wichtiger.

Ökologie

In der Agglomeration Zürich gibt es aktuell viel zu wenige Gemüsebaubetriebe, um der grossen Nachfrage nach regional produziertem Gemüse und Kartoffeln gerecht zu werden. Aus diesem Grund kommt die Ware häufig aus der Westschweiz, dem Tessin, Spanien oder Holland.

Eine Produktion in der Region verkürzt die Transportwege erheblich, was aus ökologischer Sicht sehr wünschenswert ist.

1.2 Vorhaben

Vorprojekt als Richtprojekt des Gestaltungsplans

Um die Firma mit 48 Mitarbeitern erfolgreich und wirtschaftlich in die Zukunft zu führen, ist ein Ersatzbau für das bestehende Wohn- und Betriebsgebäude vorgesehen. Die umständlichen Abläufe sollen behoben und die Gemüsequalität gesichert werden.
Folgende Punkte können anhand des Richtprojekts verbessert werden:

Logistik
- Bessere Betriebslogistik:
  Anpassrampen für optimiertes Beladen und Entladen sowie Trennung von der Hauszufahrt (Prozesstrennung)

Qualität
- Sicherstellung der Produktequalität mittels optimierter Arbeitsabläufe:
  Frischgemüse-Anlieferung direkt vom Feld, Waschprozess und sofortiger Transport ins Kühllager. Die Betriebshygiene wird so massiv verbessert.

Betriebsflächen
- Ausnützung der bestehenden Betriebsflächen:
  Zusammenfassung der Lagerbedürfnisse, keine Verzettelung (heute auf verschiedene Stockwerke, umständlicher Zugang).

Wohnumfeld
- Verbesserung Wohnstandard:
  Sanitäre Anlagen, Umkleideräume nach neuestem Standard inkl. Toiletten

Ökologie
- Ökologische Optimierungen:
  Weniger Staplerfahrten, generell bessere Isolationen

2. Betriebskonzept

2.1 Bestehende Liegenschaften

Situation

Die Altliegenschaften sind in die Jahre gekommen und nur noch bedingt nutzbar. Zudem sind die Wohnräume, Sanitäranlagen, Küche etc. in einem schlechten baulichen Zustand. Die Betriebsräume sind nur mit hohem Aufwand nutzbar. Das Potenzial kann nicht ausgenutzt werden, da die Abläufe für heutige Verhältnisse zu kompliziert sind. Die Kühlkette beim Entladen und Beladen der Fahrzeuge ist mangelhaft. Auf dem ganzen Betriebsgelände besteht keine einzige Anpassrampe, welche eine effiziente und gekühlte Logistik erlauben würde. Nur mit einem sehr hohen Personalaufwand und Dieselstaplern kann die Betriebslogistik gemeistert werden.

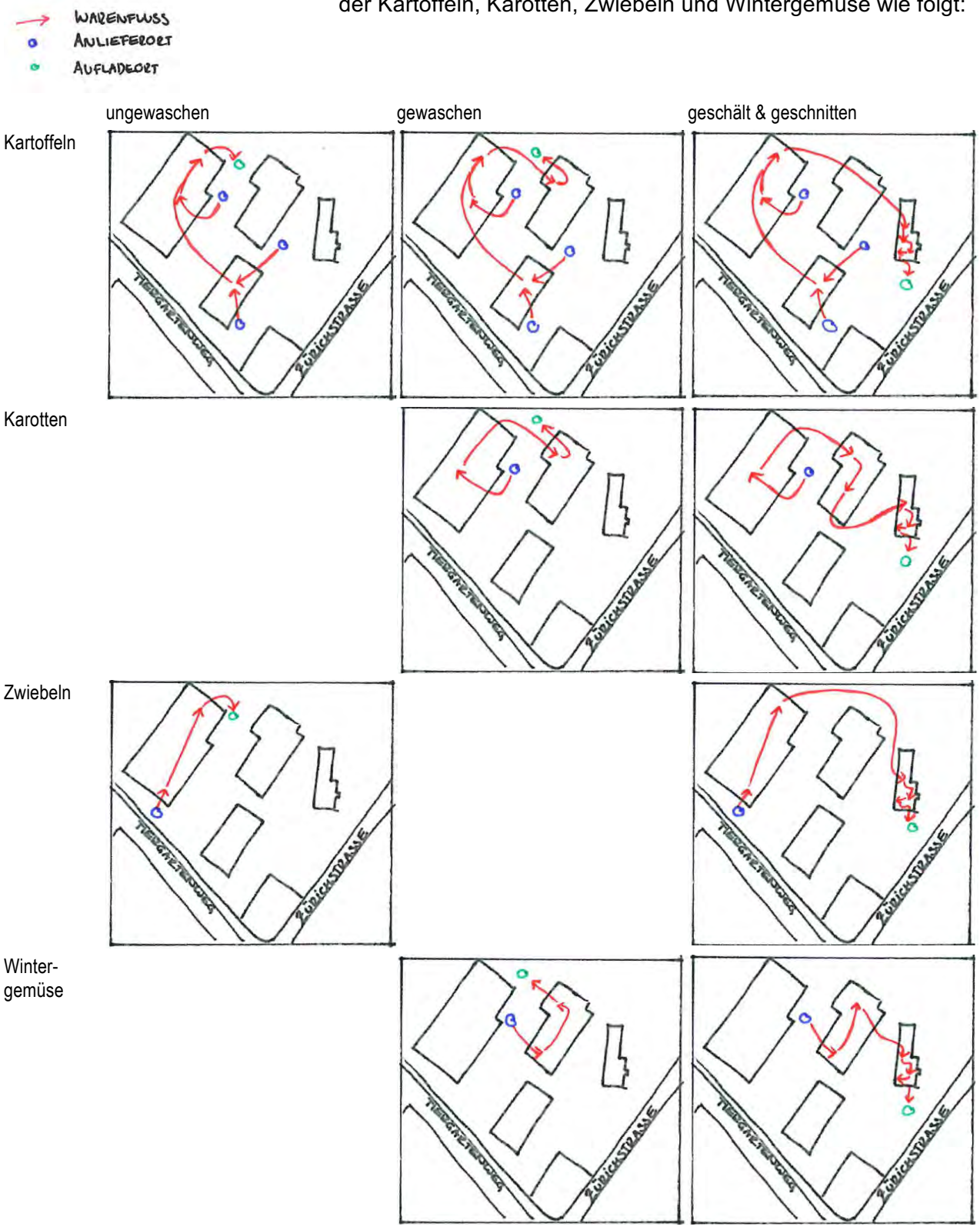
Problematik

Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Wirtschaftlichkeit und langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs infrage gestellt.

2.2 Bestehende Warenflüsse

Warenfluss heutiger Betrieb

Die Warenflüsse im heutigen Betrieb gestalten sich am Beispiel der Kartoffeln, Karotten, Zwiebeln und Wintergemüse wie folgt:



2.3 Marktentwicklung

Entwicklung und Vermarktung

In den letzten Jahren wurde das Thema Regionalität immer wichtiger. Die Kundschaft will beste Qualität aus der Region. Dieses Verhalten ist im Detailhandel ausgeprägt: Migros "Aus der Region" oder Coop "Natürli".

Brunner KA-GE AG ist am Standort Bassersdorf ideal gelegen, um den Markt Zürich mit frischen regionalen Produkten zu beliefern. Mit dem Label Culinarium ZH und Migros "Aus der Region" werden bereits frische Produkte an Gastronomie und Salatanbieter geliefert.

Professionalisierungsschritt

Das Bauprojekt dient ausdrücklich der Kartoffel- und Gemüseproduktion und Logistik "von der Region für die Region". Um auf dem Markt bestehen zu können, ist dieser Professionalisierungsschritt unerlässlich.

2.4 Produktionsgrundlagen

Flächenbilanz

Der Gemüsebaubetrieb umfasst:

Bewirtschaftung	• Landwirtschaftliche Nutzfläche:	114.46 ha
	- davon Gemüsebau 1. Anbau	41.83 ha
	- davon Gemüsebau 2. Anbau	(0.62 ha)
	- davon Kartoffelbau	27.38 ha
	- davon Ackerkulturen	32.19 ha
	- davon Futterbau	12.94 ha
	- davon Hecken/Feldgehölze	0.12 ha
Eigentum	• Eigenland landwirtschaftliche Nutzfläche	14.27 ha
	• in Pacht	99.89 ha
	• in Gebrauchsleihe	0.3 ha
Gemüsebau (Total 70.64 ha)	• Kartoffeln	27.38 ha
	• Karotten	13.26 ha
	• Zwiebeln	22.49 ha
	• Kohlraben	1.22 ha
	• Wirz	0.21 ha
	• Kabis rot + weiss	0.8 ha
	• Zucchetti	1 ha
	• Randen	2.91 ha
	• Lauch	1 ha
	• Kürbis	0.37 ha

Um dieses Gemüseangebot und weitere Produkte marktfertig zu waschen und nachzurüsten, braucht es optimal nutzbare und logistisch einwandfreie Produktionsräume, um den hohen Qualitätsansprüchen (im Sinne der Lebensmittelgesetzgebung) gerecht zu werden.

Gemüseertrag

Gesamthaft liegt der Ertrag bei ca. 4’733 Tonnen pro Jahr. Die verarbeitete Menge für das Jahr 2016 präsentiert sich wie folgt:

Landwirtschaftliche Kulturen	Menge [t/Jahr]	davon Eigenproduktion [t/Jahr]
Kartoffeln	1'685	1’505
Karotten	1'139	1’060
Zwiebeln	694	694
Blattgemüse	224	103
Blütengemüse	76	0
Fruchtgemüse	465	60
Stängelgemüse	7	0
Wurzelgemüse	417	250
Früchte	26	0
Total	4'733	3'672

Eigenleistung

77.6 % der gesamten Gemüsemenge stammen aus dem Anbau der Geschwister Brunner.

2.5 Flächenbedarf

Lager

Bedarf abgedeckt

Zur Langzeitlagerung der ca. 2’800 Tonnen Kartoffeln und Gemüse wird ein Lagerflächenbedarf von rund 4’480 m^2 benötigt. Mit dem Bau der Lager und Maschinenhalle im Jahre 2009 konnte der entsprechende Lagerbedarf abgedeckt werden.

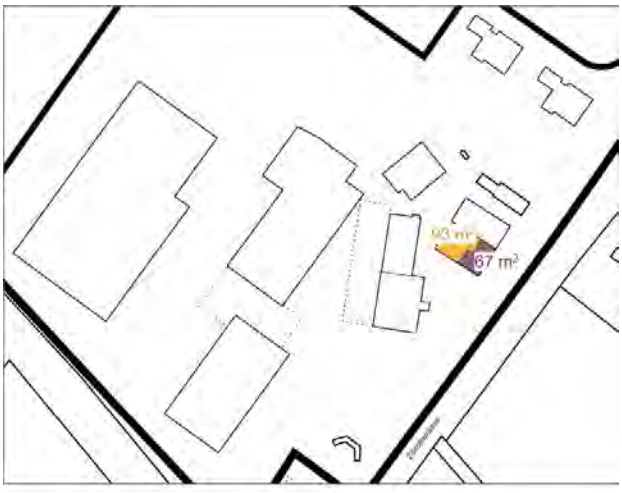
Bestand

Untergeschoss

Erdgeschoss

Erstes Obergeschoss

Zweites Obergeschoss/ Dachgeschoss



Flächennutzung

1. Verarbeitungsstufe

2. Verarbeitungsstufe

	Verwendung	Fläche heutiger Bestand
	Lagern/Remise	5'809 m²
	Aufwärmen/Sortieren	718 m²
	Waschraum	242 m²
	Rüsterei	589 m²
	Umkleide/Administration	186 m²
	Abwasser Technik	91 m²
	Wohnen	1'023 m²
	Aufenthalt/Verpflegung	159 m²
	Werkstatt	330 m²
	Total Fläche	9'147 m²

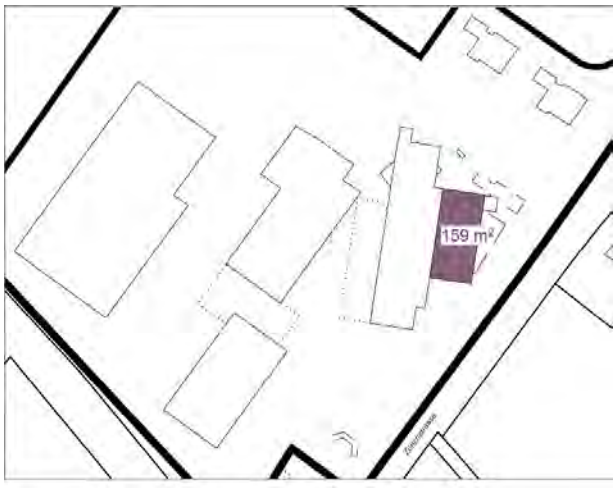
Richtprojekt

Untergeschoss

Erdgeschoss

Erstes Obergeschoss

Zweites Obergeschoss/ Dachgeschoss



Flächennutzung

1. Verarbeitungsstufe

2. Verarbeitungsstufe

	Verwendung	Fläche Richtprojekt	Differenz zum Bestand	Differenz Verarbeitungsstufe
	Lagern/Remise	6'089 m²	+281 m²	+521 m²
	Aufwärmen/Sortieren	937 m²	+219 m²	
	Waschraum	242 m²	0 m²	
	Schockkühler	21 m²	+21 m²	
	Rüsterei	589 m²	0 m²	0 m²
	Umkleide	183 m²	+183 m²	
	Abwasser Technik	311 m²	+220 m²	
	Wohnen	998 m²	-25 m²	
	Aufenthalt/Verpflegung	152 m²	-8 m²	
	Fluchtweg/Liftflächen	150 m²	+150 m²	
	Administration	155 m²	-30 m²	
	Werkstatt	330 m²	0 m²	
	Total Fläche	10'157 m²	+1'010 m²	

Infrastruktur

Es besteht dringender Handlungsbedarf bei der Infrastruktur. Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich unter anderem durch folgende Aspekte:

Garderoben

- Jeder Mitarbeiter benötigt zwei Garderobenschränke; einen für die Strassenkleidung und einen für die Betriebskleidung. Aus hygienischen Gründen ist diese Trennung strikte einzuhalten.

Aufwärmen

- Die Kartoffeln werden zum Schälen auf mindestens 12°C aufgewärmt. 1'000 kg in einer Kiste sind etwa 10 Tage Aufwärmzeit erforderlich. Dies beansprucht den entsprechenden Platz, auch für das Rangieren.

Produktionswasser

- Mit den heutigen beschränkten Platzverhältnissen muss das Produktionswasser von der Stärke abgesetzt, gesiebt und umständlich gelagert werden, damit das Abwasser über Nacht in die Kläranlage Bassersdorf geführt werden kann.
  Mit der künftigen Einrichtung können diese Betriebsabläufe optimiert werden. Damit wird ein direkter Beitrag an die Umwelt geleistet.

Frischgemüse

- Künftig soll auch eigenes Frischgemüse aus der Region gewaschen vermarktet werden. Die entsprechenden Einrichtungen erfordern Platz.

Qualitätssicherung

- Mit einer zusätzlichen Kühlkapazität und Verladerampe kann das Frischgemüse optimal gekühlt werden wodurch beim Verladen die Kühlkette nicht unterbrochen wird und die Betriebshygiene enorm verbessert werden kann.

Sicherheit

- Die zukünftige Einrichtung ermöglicht eine Verbesserung der Sicherheit der Mitarbeiter.

3. Raumplanerische Einschätzung

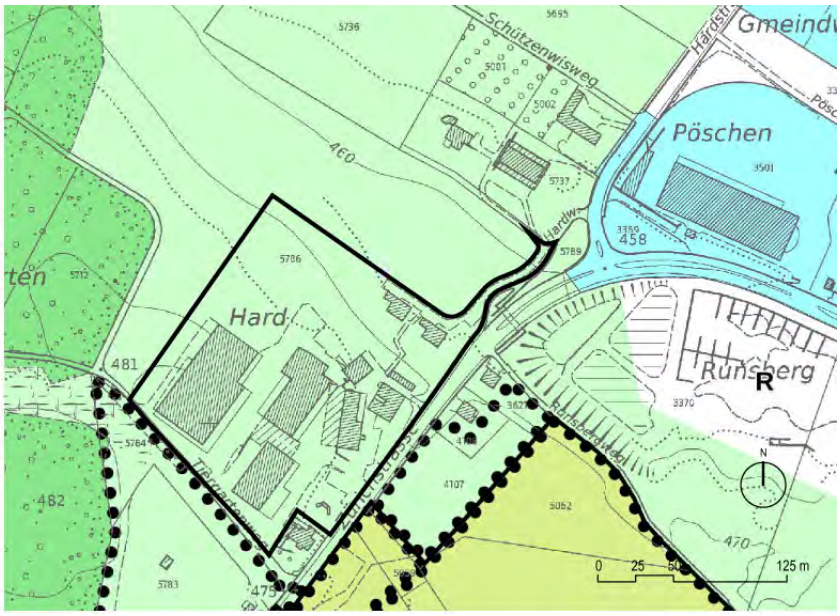
3.1 Rechtliche Grundlage

Grundsatz

Die Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 14 RPG). Dabei wird zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen unterschieden. Das Areal der Geschwister Brunner liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG).

Zonenplan

- Landwirtschaftszone
- Freihaltezone
- Gewerbezone
- Reservezone
- Wald
- Kommunaler Gestaltungsplan (in Kraft)



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 6.1.2017

Landwirtschaftszone
Art. 16 RPG

Die Landwirtschaftszonen bezwecken die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder den ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden. Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16a Absatz 3 RPG.

Art. 16a Absatz 3 RPG

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 34 Absatz 2 und 3 RPV

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und
c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

Anforderungen
gemäss Art. 34 Absatz 4 RPV

Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

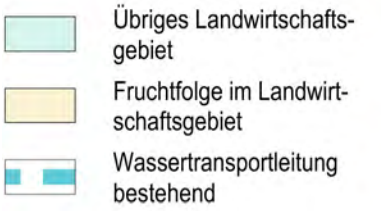
a. die Baute oder Anlage für die infrage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

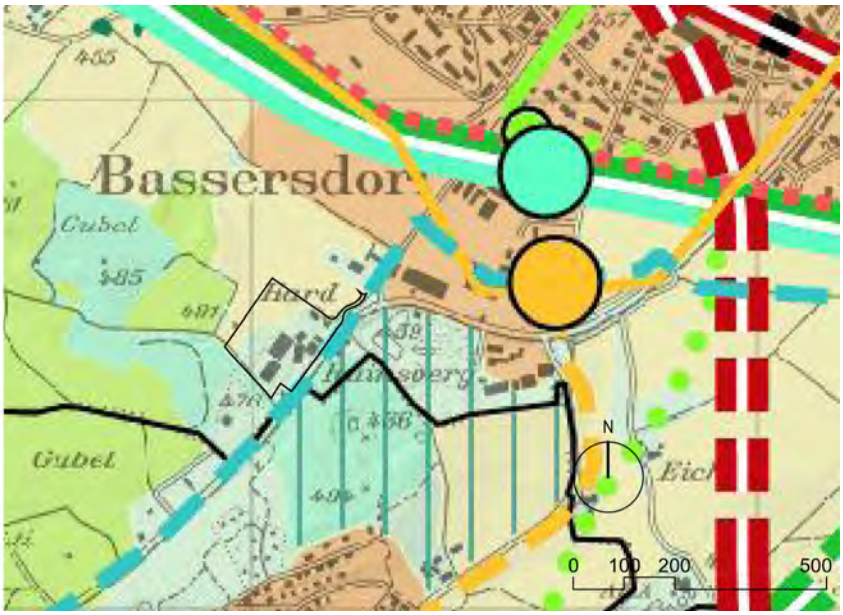
3.2 Planerische Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Teile des Bearbeitungsgebiet liegen gemäss kantonalem Richtplan in der übrigen Landwirtschaftszone. Der nördliche Teil des Bearbeitungsgebiets ist als Fruchtfolge im Landwirtschaftsgebiet deklariert. Entlang der Zürichstrasse verläuft eine Wassertransportleitung.

Kantonaler Richtplan





Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Stand: Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung, 31. August 2016)

Regionaler Richtplan Glattal

Der regionale Richtplan (Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG) Siedlung und Landschaft sieht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters einen Vernetzungskorridor vor. Im Allgemeinen liegt das Bearbeitungsgebiet im Landschaftsförderungsgebiet.

Vernetzungskorridor
VNP, Landschaftsförderungsgebiet Nr. 3 und 4 (RRP), Landschaftsverbindung (KRP)

Der Vernetzungskorridor in Bassersdorf dient der Verbindung der Erholungs- und Naturräume zwischen dem Hardwald und dem Aentschberg. Er dient dem Erhalt beziehungsweise der Förderung der biologischen Durchlässigkeit von erholungsbezogenen Verbindungen des Langsamverkehrs (Fussgänger, Velos). Weiter dient der Vernetzungskorridor der Förderung der Vernetzungselemente: Magerwiesen, an Nassstellen Feuchtwiesen, offene naturnahe Fliessgewässer, Brachen und Hecken.

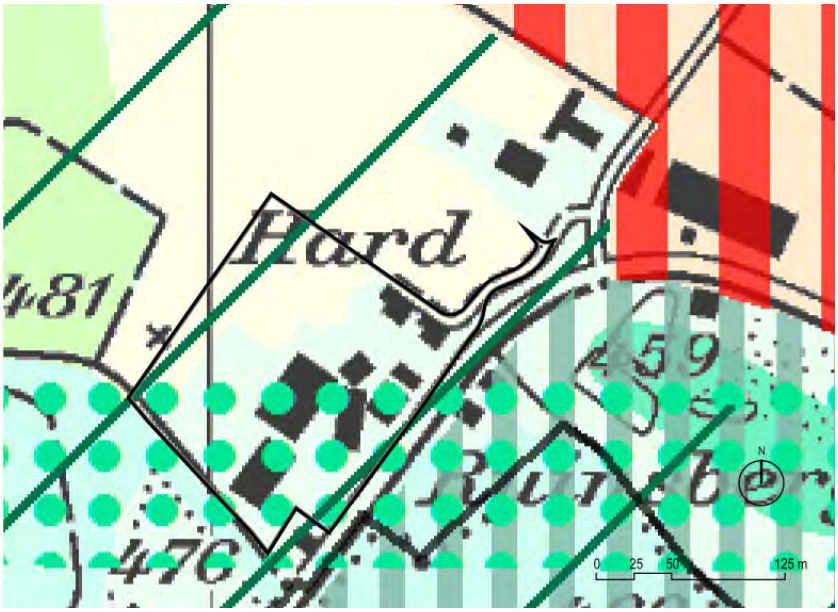
Gemäss Richtplantext sind kombinierte Lösungen für Querungen der Bahnlinie, der Klotenerstrasse und des Altbachs zugunsten von Wildtieren und Fuss- und Veloverkehr zu prüfen.

Regionaler Richtplan Glattal
Siedlung und Landschaft

Vernetzungskorridor

Landschaftsförderungs-gebiet

Übriges Landwirtschafts-gebiet



Stand: Verabschiedet von der Geschäfts-leitung der ZPG am 29. Juni 2016

Kommunaler Richtplan Verkehr

Der Tiergartenweg ist im kommunalen Richtplan Verkehr als bestehender Fuss-/Wanderweg festgelegt. Auf übergeordneter Ebene ist ein Radweg entlang der Zürichstrasse als geplant festgelegt. Zudem ist für die Zürichstrasse im Abschnitt des Gestaltungsplanperimeters eine Umklassierung in eine kommunale Sammelstrasse vorgesehen.

Kommunaler Richtplan Verkehr

kommunaler Fuss-/ Wanderweg

kommunaler Radweg

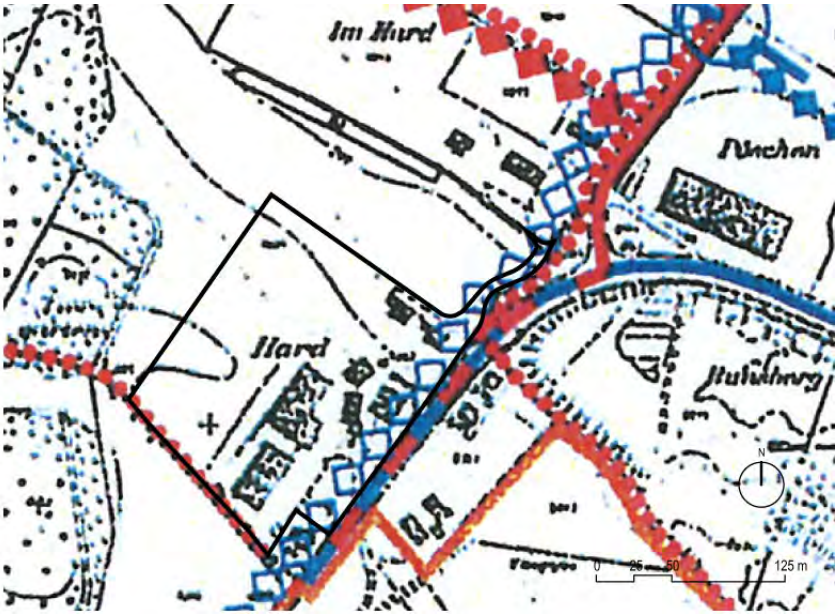
überregional geplanter Radweg

zur Umklassierung vorgesehen in kommunale Sammelstrasse (übergeordnet)

bestehende Staatsstrasse

bestehende Sammelstrasse

Stand: Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Januar 1998



Kommunales Inventar der potenziell schützenswerten Gebäude

Das Gebäude Assek. Nr. 1349 an der Zürichstrasse 70 ist im kommunalen Inventar der potenziell schützenswerten Gebäude aufgeführt. Das zweigeschossige Bauernhaus ist als Mehrzweckbau konzipiert mit Wohnhaus, Stallscheune und freistehenden Ökonomiebauten. Im Inventar wird darauf hingewiesen, dass das ländliche Ensemble mit einem hohen Anteil an Originalsubstanz an prägnanter städtebaulicher Lage sei und die Baugruppe erhaltenswert und als solche in ihrer Struktur und originalen Scheunen- und Ökonomiegebäude zu erhalten ist.

Situationsplan kommunales Inventar der potenziell schützenswerten Gebäude

Kommunales Inventar der potenziell schützenswerten Gebäude

Beurteilung der Schutzwürdigkeit

Mittels eines Provokationsverfahrens gemäss § 213 PBG wurde eine Schutzabklärung der Unterschutzstellung respektive Entlassung durchgeführt. Gemäss dem Gutachten vom 16. Oktober 2017 von der vestigia GmbH wurde das Gebäude Zürichstrasse 70 1823 erbaut. Die Fachgutachterin kommt zum Schluss, dass die Liegenschaft zwar situativ auf der Anhöhe der ansteigenden Zürichstrasse beachtenswert ist, architektonisch und baukünstlerisch jedoch kaum Bedeutung aufweist. Das Gebäude Zürichstrasse 70 ist daher nicht als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 PBG zu empfehlen und aus dem kommunalen Bauinventar zu erlassen.

Gemeinderatsbeschluss

Am 14. November 2017 beschliesst der Gemeinderat, dass die Liegenschaft Zürichstrasse 70 kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG ist. Das Gebäude wird aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen (siehe Anhang).

3.3 Planerische Einschätzung

Grundsatz

Die heutige Zonierung (Landwirtschaftszone) ist zweckmässig. Im Vordergrund steht die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit eines Gemüsebaubetriebs.

Landwirtschaftszone

Der Gemüsebaubetrieb der Geschwister Brunner dient der Ernährung der Bevölkerung. Die Umnutzung der bereits heute der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Flächen und somit der Verzicht auf zusätzlichen Boden fördert die Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums.

Da die Verarbeitung der Produkte zentral und auf dem heutigen Areal erfolgt, sind erstens keine Transporte erforderlich und ist zweitens keine zusätzliche Überbauung notwendig.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Art. 34 RPV

Ein Planungsverfahren im Sinne von Art. 16 Absatz 3 RPG stellt zum Beispiel der private Gestaltungsplan im Sinne von § 83 PBG dar.

Der Betrieb der Geschwister Brunner ist auf die für die in Zusammenhang mit der Produktion, Aufbereitung und Lagerung erforderliche Infrastruktur vor Ort angewiesen.

Die Verarbeitung (Aufbereitung) auf dem Betrieb bildet einen Bestandteil der Landwirtschaft. Bauten und Anlagen – auch Neubauten – sind zonenkonform (erste Verarbeitungsstufe) oder bereits bewilligt (zweite Verarbeitungsstufe).

Der Betrieb übersteigt das Mass der zulässigen Nutzung in der Landwirtschaftszone, daher soll der Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters mit einem Gestaltungsplan geregelt werden.

Anforderungen

1) Als Basis für den Gestaltungsplan dient das Betriebskonzept, welches aufzeigt, dass die geplanten Bauten für die Bewirtschaftung nötig sind.
2) Es wird aufgezeigt, dass mit der geplanten Umnutzung auf dem Areal der Geschwister Brunner keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
3) Zudem wird mit dem Businessplan der Nachweis geliefert, dass der Betrieb der Geschwister Brunner längerfristig bestehen kann.

Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die baurechtlichen Grundvoraussetzungen für den Ersatzneubau der Wohn- und Lagergebäude geschaffen und dadurch einen zukunftsorientierter und ökologischer Betrieb ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen aber auch die Anliegen der Anwohner, der Gemeinde und des Kantons (im Rahmen der Mitwirkung) behandelt werden. Die Anliegen der Gemeinde und des Kantons wurden im Vorfeld geklärt und sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

4. Formelles

Verfahren eines privaten Gestaltungsplans

Das Grundstück Kat. Nr. 5786 liegt gemäss ÖREB-Kataster (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) hauptsächlich in der kantonalen Landwirtschaftszone (71'230 m^2, 93 %). Ein Teil des Grundstücks ist als Wald ausgewiesen (5'170 m^2, 7 %).

Da der standortgebundene Betrieb bereits seit mehreren Jahren bis Jahrzehnten mit den bestehenden Anlagen im ähnlichen Ausmass wirtschaftet, kann der geplante Ersatzneubau, welcher keine neuen Arbeitsschritte generiert, sondern sich den heutigen Gegebenheiten anpasst unter der Einschränkung, dass die neu entstehenden Flächen lediglich Arbeitsschritte der ersten Verarbeitungsstufe durchgeführt werden, als zonenkonform (gemäss Art. 34 Raumplanungsverordnung, RPV) angesehen werden.

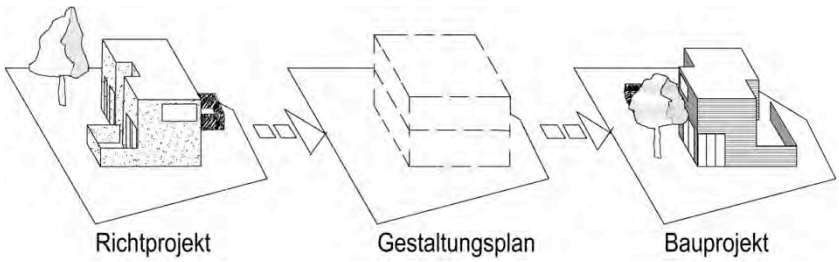
Spezialbauordnung

Der private Gestaltungsplan ist eine „Spezialbauordnung", welche die normale Bauordnung ergänzt.

Mit dem Gestaltungsplan (GP) werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt.

Der private Gestaltungsplan Brunner wird von der Grundeigentümerin aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt und anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) nach Art. 24 RPG und der Gemeinde Bassersdorf.



5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

5.1 Einleitung

zu Art. 1.1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Brunner bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Produktion, Lagerung und Verarbeitung von Kartoffeln und Gemüse am bestehenden Ort.

zu Art. 1.2 Bestandteile/ Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient im Sinne von Art. 47 RPV der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Zur Erläuterung dienen zudem die Pläne: Heutige Situation 1:1000 sowie Neue Situation Richtprojekt 1:1000.

RPV Art. 47
Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

[1] Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

[2] Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Mittlere Koordinaten
2’689’040/1’254’530

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Grundstück Kat. Nr. 5786 und umfasst eine Fläche von knapp 28’400 m^2. Eigentümer des Grundstücks ist:

Eigentümer

Kat. Nr.	Eigentümer
5786	Herr Daniel Brunner
	Herr Stefan Brunner
	Herr Martin Brunner
	Frau Regula Lüönd-Brunner

Erschliessung

Der Tiergartenweg ist eine öffentliche Strasse. Die Zufahrt des Gestaltungsplangebiets ist über den Hardweg und den Tiergartenweg sichergestellt.

Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Die Dienstbarkeiten und Anmerkungen des Grundstücks Kat. Nr. 5786 liegen vor.

Perimeter

Da der Gestaltungsplanperimeter im Norden und Nordwesten an Eigenland grenzt, wird der Perimeter auf die für den Zweck des Gestaltungsplans nötige Fläche beschränkt.

Massnahmen ausserhalb Perimeter

Sollte sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zeigen, dass eine qualitativ insgesamt bessere oder zumindest gleichwertige Lösung betreffend den ökologischen Ausgleich ausserhalb des Perimeters im angrenzenden Eigenland erzielt werden kann, sind die Grundeigentümer bereit, diese Flächen zur Verfügung zu stellen.

zu Art. 1.3 und 1.4
Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht oder auf die kommunale Bauordnung verwiesen wird.

Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Bassersdorf die bis zum 28. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

Die Bau- und Zonenordnung enthält ausserhalb der Bauzone keine Bestimmungen.

5.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1
Baubereiche

Der Gestaltungsplan weist fünf Baubereiche aus. Innerhalb der Baubereiche können die vorgesehenen Gebäude gebaut werden.

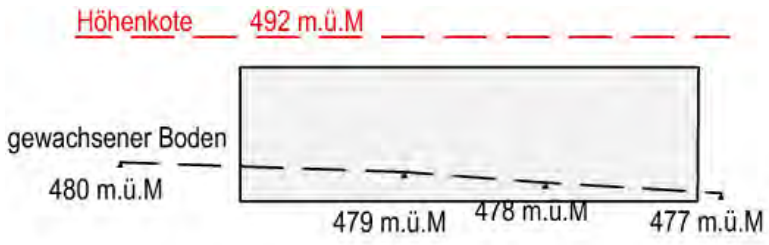
zu Art. 2.2
Vordachbereich

Der Vordachbereich ermöglicht einen witterungsgeschützten Arbeits- und Umschlagsbereich. Innerhalb der Baubereiche sind ebenfalls Vordachbereiche zulässig. Die im Südwesten des Baubereichs B vorhandene temporäre und nicht ortsgebundene Überdachungseinrichtung muss beim Ausbau eines Vordachs im südwestlichen Bereich zurückgebaut werden.

zu Art. 2.3
Gesamthöhe
Baubereich A

Die maximalen Gesamthöhen ab gewachsenem Boden sind für alle Baubereiche einzeln auszuweisen.

Die im Norden des Geltungsbereichs erstellte Halle weist eine Gebäudehöhe von rund 10 Metern und eine Firsthöhe von rund 3 Metern auf. Unter Berücksichtigung des gewachsenen Bodens ergibt sich eine zulässige Gesamthöhe von 16 Metern.

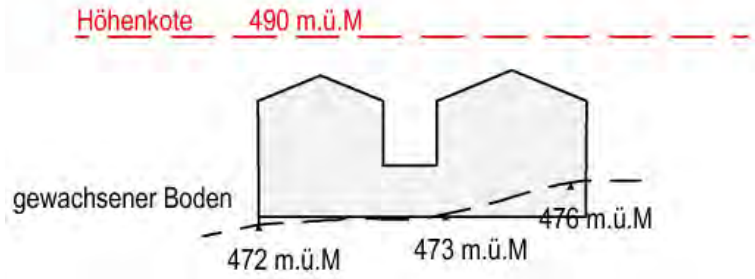


Baubereich B

Die in den 70er Jahren erstellte Halle weist eine Gebäudehöhe von rund 13 Metern und eine Firsthöhe von rund 3 Metern auf. Unter Berücksichtigung des gewachsenen Bodens ergibt sich eine zulässige Gesamthöhe von 18 Metern.

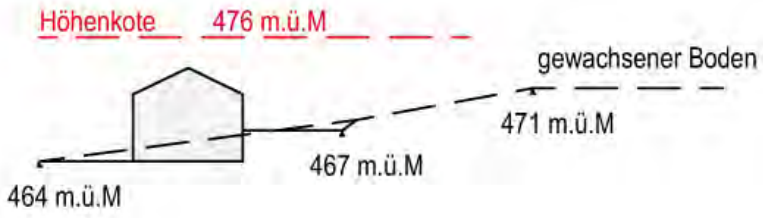
Baubereich C - Richtprojekt

Das Wohn- und Lagergebäude des Richtprojekts weist eine Gebäudehöhe von rund 14 Metern und eine Firsthöhe von rund 3 Metern auf. Unter Berücksichtigung der zulässigen Terrainveränderungen (Aufschüttungen von 3.5 Metern und Abtragungen von 8.5 Metern gegenüber dem gewachsenen Boden) und des Projektierungsspielraums ergibt sich eine zulässige Gesamthöhe von 18 Metern.

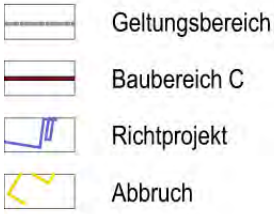


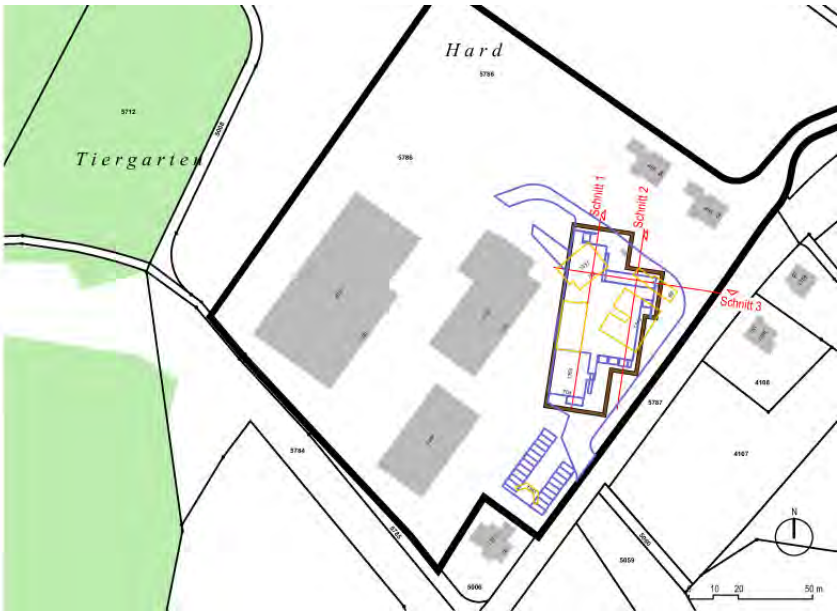
Baubereiche D und E

Die nahezu identischen Wohnhäuser weisen eine Gebäudehöhe von rund 7 Metern und eine Firsthöhe von rund 3 Metern auf. Unter Berücksichtigung des gewachsenen Bodens ergibt sich eine zulässige Gesamthöhe von 12 Metern.



Übersicht der Schnitte:
Gesamthöhe und Terrainveränderungen





Schnitt 1

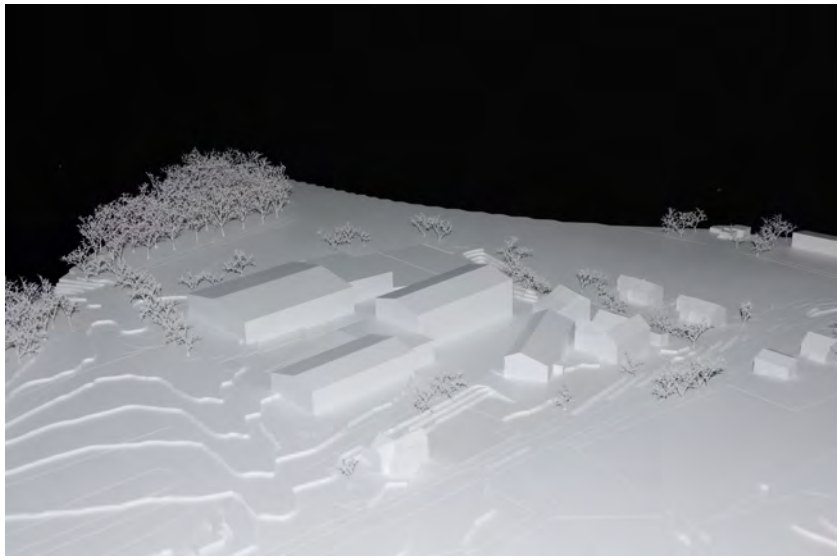
zu Art. 2.4
Baumasse

Die maximale Baumasse wird auf 130'000 m^3 begrenzt. Dies ermöglicht einen zeitgemässen Ausbau des Betriebs, welcher landschaftlich verträglich ist.

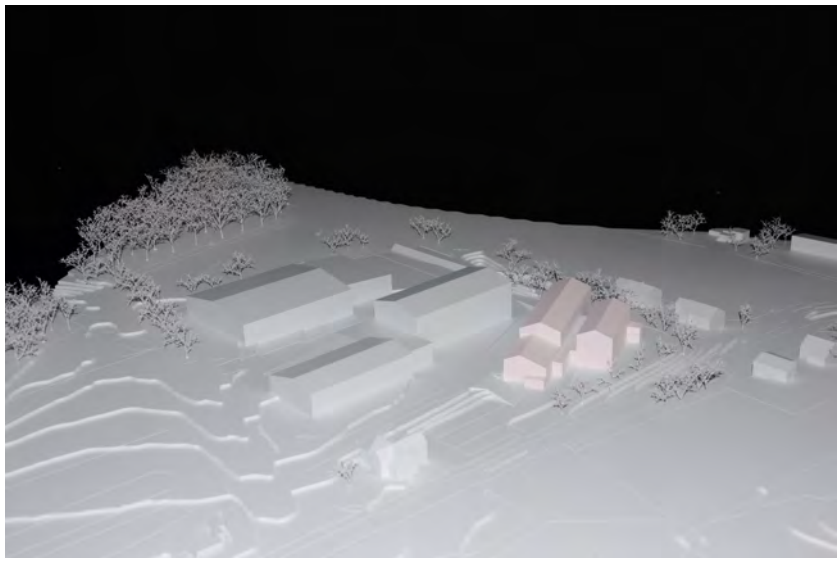
Berechnung Baumasse

	Baumasse [m^3]
Bestand	ca. 82'800
Rückbau	ca. 10'400
Richtprojekt	ca. 15'400
Reserve	ca. 42'200
Maximale Baumasse	130'000

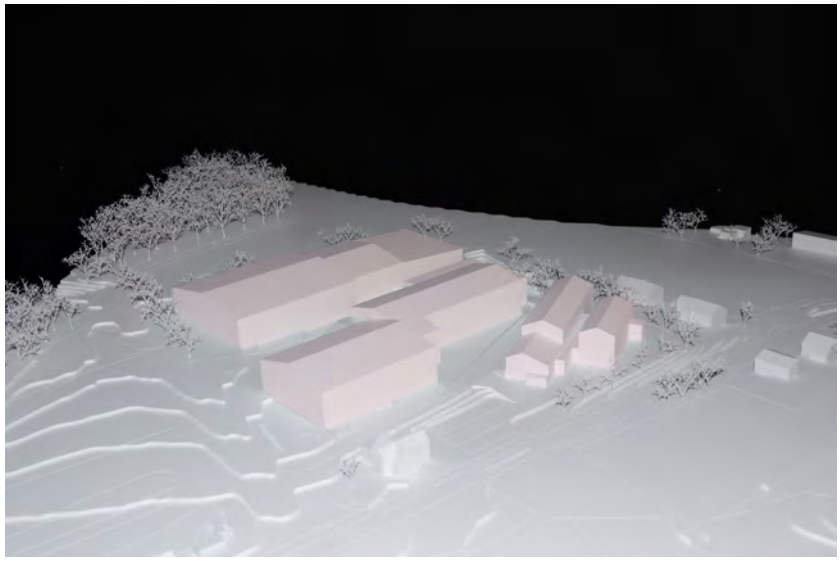
Visualisierung Baumasse Bestand



Visualisierung Baumasse Richtprojekt



Visualisierung maximale Baumasse Baubereich A und B (ohne Berücksichtigung weiterer Aspekte wie z.B. Eingliederung Art. 3.1 und Erschliessung)



zu Art. 2.5 bis 2.7 Nutzweise

Die zusätzliche Nutzfläche wäre in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Die erste Verarbeitungsstufe umfasst im Wesentlichen Tätigkeiten wie Waschen, Kalibrieren und Verpacken. Das Schälen von Kartoffeln gilt als zweite Verarbeitungsstufe. Die zweite Verarbeitungsstufe ist in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht zonenkonform. Die bestehende dafür vorgesehene Fläche ist jedoch bewilligt.

Die Fläche der zweiten Verarbeitungsstufe darf daher die bewilligte Fläche nicht überschreiten. Der Gesamtbetrieb Bedarf daher aus Sicht des Kanton Zürichs einen Gestaltungsplan.

Die Fläche, welche dem Wohnen dient, darf die im Gestaltungsplan ausgewiesene Fläche von 998 m^2 nicht überschreiten.

Nutzungen gemäss Tabelle Flächennutzung Richtprojekt sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zulässig (siehe S.11)

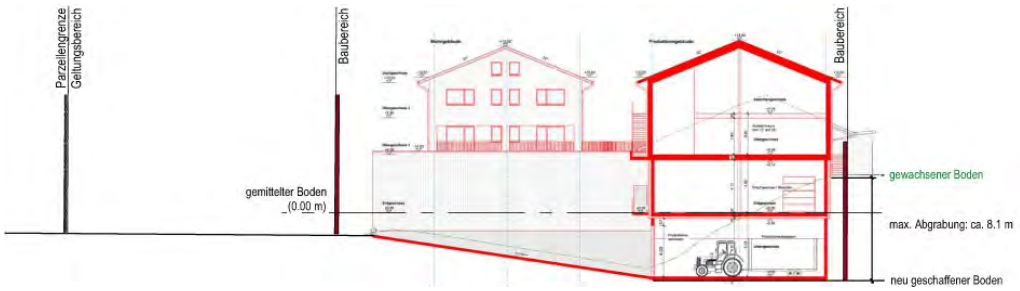
Zu Art. 2.8 Terrainveränderungen

Damit der Ersatzneubau erstellt werden kann, sind voraussichtlich Terrainveränderungen erforderlich, welche gut zu gestalten sind. Terrainanpassungen infolge technischer Anpassungen oder zur Optimierung der Betriebsabläufe sind ebenfalls zulässig. Es sind keine Erdverschiebungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters vorgesehen.

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für die Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich (Mai 2003). Der Umgang mit dem Boden ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Schnitt 2

Schnitt 3



zu Art. 2.9 Dachgestaltung

Um ein einheitliches Betriebsbild generieren zu können, sind Schräg- oder Pultdächer für die Hauptbaukörper vorzusehen und die Bestimmungen zum Material und zur Dachneigung einzuhalten.

zu Art. 2.10 Technische Aufbauten

Technisch bedingte Dachanbauten dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 Meter überschreiten. Einzig allfällige Kühlverdampfer dürfen um maximal 3.0 Metern über die Dachfläche ragen. Die technischen Aufbauten sollten, wenn möglich die maximale angegebenen Höhenkoten Art. 2.3 nicht durchstossen.

zu Art. 2.11 Gewachsener Boden

Beim gewachsenen Boden handelt es sich grundsätzlich um den bei Einreichung des Baugesuchs bestehenden Terrainverlauf (§ 5 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung [ABV]). Im Gebiet Hard wurde das Gelände im Laufe der Zeit mehrmals baulich umgestaltet. Im Rahmen der laufenden Planung wurde das Gelände teilweise neu vermessen. Ansonsten wurden die Daten des AV-DTM verwendet.

Übersicht Höhenkurven

Höhenkurven GIS

Höhenkurven Erni Planung AG

zu Art. 2.12 Grünfläche

Im Nahbereich der Grünfläche befindet sich ein Feuchtbiotop, in welchem sich im Verlauf der letzten Jahre eine artenreiche Fauna in trockenen und feuchten Lebensräumen entwickelt hat. Eine ökologische Vernetzung ist gemäss Richtplan das Ziel. Deshalb soll die Grünfläche viele für die Fauna wichtige Straucharten enthalten. Insbesondere soll von Frühling bis Sommer ein vielfältiges Blütenangebot für Insekten vorhanden sein (Wildbienen, weitere Hautflügler, Zweiflügler, Käfer, Tagfalter etc.). Zudem wird darauf geachtet, dass mit dornigen Sträuchern (Schwarzdorn, Rosen, Kreuzdorn) auch für Vögel geeignete Niststandorte entstehen.

zu Art. 2.13 Aussenraum

Der im Plan gekennzeichnete Aussenraum dient der Gestaltung eines attraktiven, aufenthaltsfreundlichen Bereichs. Der Aussenraum grenzt an die Grünfläche und darf nicht als Fläche für oberirdische Parkplätze genutzt werden.

Zu Art. 2.14 ökologischer Ausgleich

Da das Grundstück Kat. Nr. 5786 an die Naturschutzzone des Kiesgrubenbiotops Gubel grenzt und an das Inventarobjekt Nr. 76 gemäss Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind Massnahmen zur Umsetzung einer landwirtschaftsökologischen Aufwertung und Einbettung in den Lebensraumverbund umzusetzen. Dazu sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Zudem sind alle naturnahen Flächen als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten.

Das Vorhaben befindet sich im lokalen Wildtierkorridor ZH 49, welches als unterbrochen gilt. Lediglich im Bereich des Tiergartenwegs besteht ein Zwangswechsel, welcher während der geplanten Bautätigkeiten beeinträchtigt werden kann. Um dieser Beeinträchtigung entgegen zu wirken kann die bestehende Hecke westlich des Tiergartenwegs mittels einheimischer, standortgerechter Pflanzen aufgewertet werden.

zu Art. 2.15 Wasserrückhaltebecken

Das Wasserrückhaltebecken, welches im Zusammenhang mit dem Bau der Halle im Baufeld A erstellt wurde, muss ein oder mehrere Speicherbecken mit Fassungsvermögen von ca. 260 m^3 aufweisen. Das Fassungsvermögen ist bei baulichen Massnahmen entsprechend anzupassen und mit der zuständigen Abteilung der Gemeinde Bassersdorf, Tiefbauamt + Unterhalt/Entsorgung, zu koordinieren.

Die Projektierung der Gesamtanlage erfolgte in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern und in Absprache mit dem Natur- und Tierschutz. Richtungsweisend ist die Richtlinie "Regenwasserentsorgung" (VSA, 2002 mit Update 2004), Grundwasserschutz (BAFU, 2004).

Um den Anforderungen an die Grünfläche gerecht zu werden, wird das Regenwasserrückhaltebecken in die Umgebung integriert im Sinne der Vernetzung renaturiert und somit zu einem Tümpel/Sumpf umgestaltet, welcher landschaftsverträglich ist. Neben dem Regenwasser darf auch Wasser, welches zum Waschen von Gemüse und Kartoffeln verwendet wurde innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches aufbereitet werden.

Zur Realisierung des Wasserrückhaltebeckens sind grössere Terrainveränderungen erforderlich, damit das nötige Volumen gelagert werden kann.

Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten ist das Merkblatt Terrainveränderungen, Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN).

Im Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Angaben zur Gestaltung des Retentionsbeckens nötig. Die gesamte Liegenschaftsentwässerung und die Prozesse mit Waschwasser und Rüstabfällen sind durch den Kanton bewilligen zu lassen.

Zu Art. 2.16 Erdwall

Da der Betrieb auf einer Erhöhung steht, wirkt die Ansicht aus Richtung Nordosten (Blick vom Bahnhofs Bassersdorf) respektive dem bestehenden und zukünftigen Siedlungsgebiet entsprechend robust. Durch die Erstellung eines Erdwalls wird die Fassade der Bebauung im Baufeld A und B teilweise abgedeckt und der Betrieb in seiner Wirkung besser in die Landschaft eingegliedert. Mittels Erdwall wird somit eine verbesserte Eingliederung in die Landschaft und Umgebung ermöglicht. Weiter vermag der Erdwall die Funktion des Vernetzungskorridors zu verstärken.

Die im Situationsplan dargestellte Erdwallachse ist in ihrer Lage und Form der heutigen Topographie anzupassen.

5.3 Gestaltung

zu Art. 3.1 Anforderungen

Die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG sind einzuhalten.

5.4 Erschliessung

zu Art. 4.1 Ein- und Ausfahrt

Die Zürichstrasse, welche das Gestaltungsplangebiet im Osten begrenzt, ist eine Staatsstrasse und als Ausnahmetransportroute Typ II klassiert. Um Rückstau auf der Zürichstrasse zu verhindern und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist die direkte Ausfahrt in die Zürichstrasse nur für Lastwagen und nur in Richtung Wallisellen möglich. Die Erschliessung des Betriebs mit Personenwagen muss über den Tiergartenweg und den Hardweg und somit rückwärtig erfolgen.

Situation Verkehrserschliessung

Einfahrten	Heute	Gestaltungsplan	Veränderung
Anzahl	4	2	-2

Massnahmen Ausfahrtsregelung Zürichstrasse

Damit die direkte Ausfahrt in die Zürichstrasse nur von Lastwagen und nur in Richtung Wallisellen realisiert und kontrolliert werden kann, sind verschiedene Massnahmen denkbar. Diese Massnahmen sind gestaltungsplankonform und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beantragt und durch die Gemeinde und das Amt für Verkehr geprüft:

- Barriere, welche die Ausfahrt nur für Lastwagen freigibt (z.B.: Knopf zur manuellen Öffnung der Barriere auf einer Höhe, in welcher dieser nur für Fahrer von Lastwagen erreichbar ist)
- Barriere mit Videoüberwachung oder Drucksonden Linksabbiegeverbot (Signalisation)
- Bauliche Anpassung der Ausfahrt
- Signalisation Rad-/Fussweg (z.B.: farbiger Belag oder Markierung auf dem Areal Brunner)

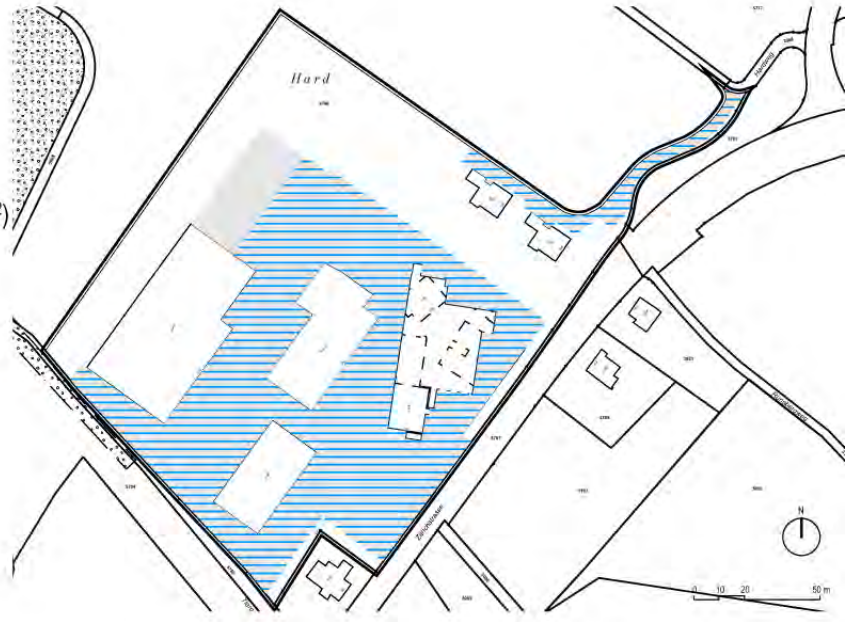
zu Art. 4.2 und 4.3 Versiegelte Erschliessungsfläche

Zum Wenden der Lastwagen sowie zum Aufstellen der Lastwagen an der Laderampe, für Umschlagsplätze sowie für die Parkplätze ist die im Plan bezeichnete Erschliessungsfläche vorgesehen. Die versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Flächen anzuordnen.

Übersicht maximal versiegelte Erschliessungsfläche

Spielraum versiegelte Erschliessungsfläche

maximal versiegelte Erschliessungsfläche (12'000 m^2)



zu Art. 4.4 Parkierung

Für die ca. 48 Mitarbeiter (je nach Saison) werden maximal 29 Parkplätze zugelassen. Der Normbedarf für Beschäftigte beträgt gemäss der VSS-Norm für Industrie- und Gewerbebetriebe einen Abstellplatz pro Personal. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (vgl. Güteklasse Seite 28) sowie der Anzahl Teilzeitarbeitender werden pro Personal nur rund 0.6 Parkplätze angeboten. Es ist ein Kundenparkplatz geplant. Für die Anlieferung und Auslieferung sind 6 ungedeckte Abstellplätze für Lastwagen zulässig.

Situation Parkierungsanlage Richtprojekt

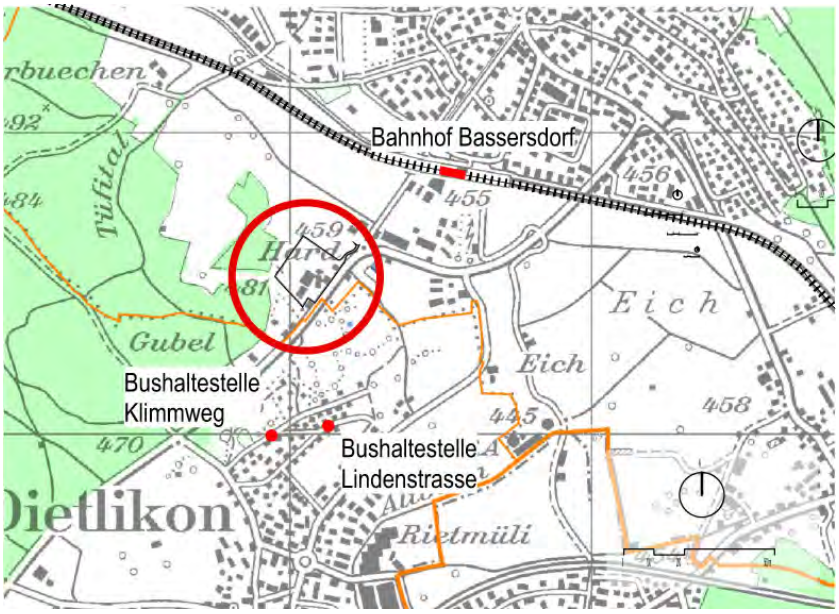
Parkplätze	Heute	Gestaltungsplan	Veränderung
Anzahl Mitarbeiterparkplätze	18	19	+1
Anzahl Parkplätze Wohnnutzung (Baufeld D/E)	10	10	0
Anzahl Kundenparkplätze	0	1	+1
Total Personenwagen Parkplätze	max. 28	max. 30	max. 2
Anzahl Abstellplätze An-/Auslieferung	6	6	2
Total Abstellplätze	max. 6	max. 6	max. 2

Übersicht ungedeckte Parkplätze neue Situation Richtprojekt

Öffentlicher Verkehr

Die Bahnlinie S7 und S24 bedienen den Bahnhof Bassersdorf. Zudem wird der Bahnhof Bassersdorf von den Buslinien 765, 766, 660 und 769 bedient. Der Bahnhof Bassersdorf liegt rund 650 Meter entfernt. Die Bushaltestellen Klimmweg und Lindenstrasse in Dietlikon, welche rund 500 Meter entfernt liegen, werden von der Buslinie 749 bedient.

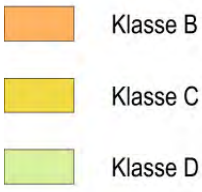
Übersicht öffentlicher Verkehr

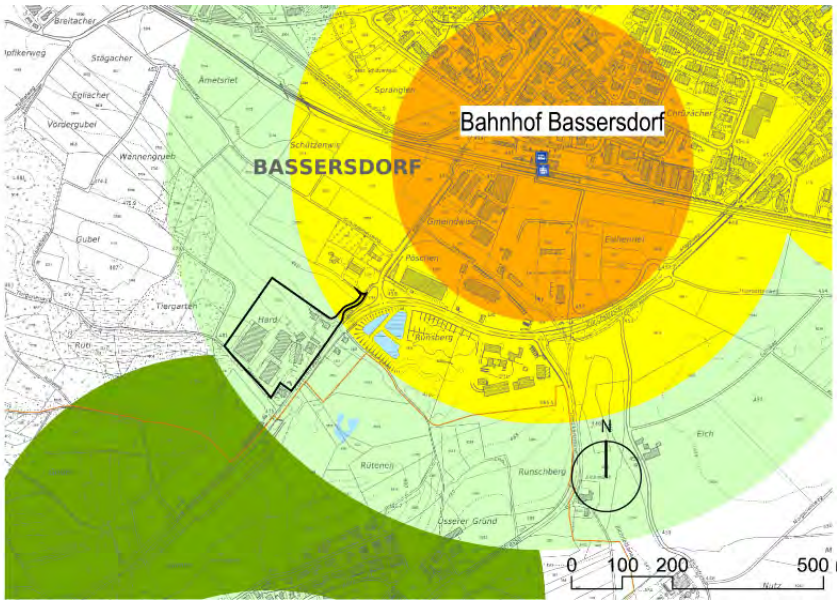


ÖV Güteklasse

Der Gestaltungsplanperimeter liegt grösstenteils in der Güteklasse D. Angesichts der Nutzung sind genügend Parkplätze erforderlich. Eine Reduktion aufgrund der ÖV Güteklasse D angezeigt.

ÖV Güteklasse





Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 10.4.2017

zu Art. 4.5
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die heute bestehenden Leitungen. Allfällige Kalibervergrösserungen aufgrund eines erhöhten Bedarfs gehen zulasten des Verursachers. Zudem sind die Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Löschwasser einzuhalten. Deshalb sind die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären.

5.5 Umwelt

zu Art. 5.1
Energie

Es wird darauf verzichtet, ein Label wie Minergie® zu verwenden, da es sich im Grundsatz zwar um ein anerkanntes, aber privates Label handelt, und da auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet werden soll.

Entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken sollen Neubauten jedoch einen möglichst geringen Heizwärmebedarf aufweisen und den Bedarf für Heizung und Warmwasser mit einem möglichst geringen Teil an fossilen Energieträgern decken.

Im Sinne von fortschrittlichen Bauten sollen Neubauten einen reduzierten Energieverbrauch aufweisen.

zu Art. 5.2
Lärm

Für die Landwirtschaftszone gilt gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) die Empfindlichkeitsstufe III. Der Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV wird aufgrund der Art des Betriebs als nicht relevant eingestuft.

Zu Art. 5.3
Wiederherstellung

Sollten die Lagerhallen und Produktionsanlagen einmal nicht mehr der Produktion, Lagerung und Verarbeitung von Gemüse und Kartoffeln oder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, so sind sämtliche Lagerhallen und Produktionsgebäude und anderen Anlageteile abzuräumen und die Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

Zu Art 5.4 bis 5.7 Boden

Ab einer Fläche von 5'000 m^2 muss der Verlust an Fruchtfolgefläche, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden, die Erstellung des Erdwalls oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

Ab einer Fläche von 5'000 m^2 mit (zukünftigen) baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

Die Bürgschaft kann auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.-/ m^2, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.-/ m^2

Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

Voraussichtlicher maximaler Verlust

Gemäss Bebauungsmöglichkeiten des Gestaltungsplan gehen bei vollem Ausbau folgende Flächen als Fruchtfolgeflächen verloren:

Ausbau gesamtes Baufeld A	1'160 m^2
Wasserrückhaltebecken	1'970 m^2
Ausbau Erdwall	640 m^2
Total	3'770 m^2

5.6 Schlussbestimmung

zu Art. 6.1 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Brunner wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

6. Auswirkungen

6.1 Landschaft und Natur

Landschaft

Der Hof der Geschwister Brunner ist in der Landschaft sowohl aus dem Nahbereich als auch aus der Ferne wahrnehmbar. Durch den Ersatz von bestehenden Gebäuden lässt sich das neue Ökonomiegebäude sehr gut in die Landschaft einordnen.

Quelle: GIS Zürich (maps.zh.ch)
Abfrage: 2.12.2016

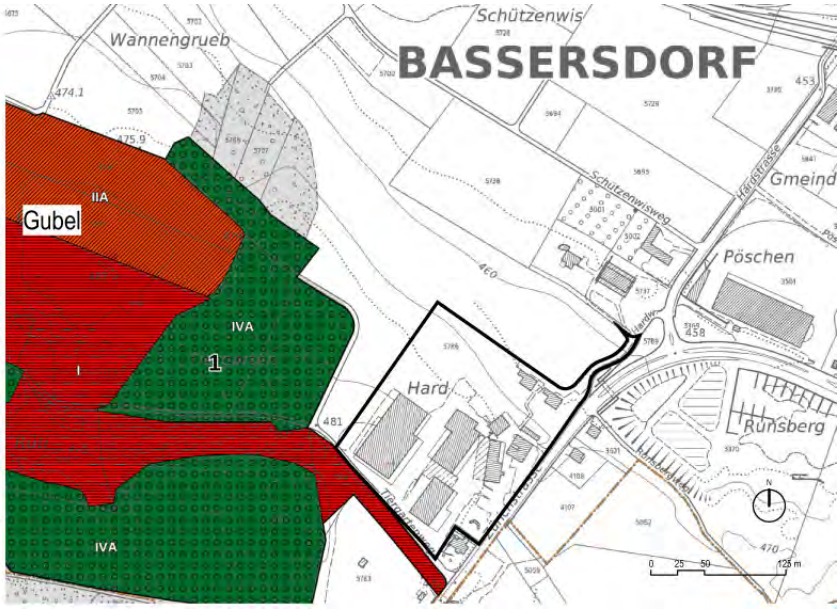
Landschaftsschutzobjekt

Südwestlich des Planungsperimeters befindet sich eine Naturschutzzone I mit Naturschutzumgebungszone IIA (rot) sowie Waldschutzzone (grün). Dabei handelt es sich um das Kiesgrubenbiotop Gubel, welches ein Naturschutzgebiet von überkommunaler Bedeutung ist.

Landschaftsschutzinventar

Waldschutz

Naturschutz



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 2.12.2016

Wald

Der Waldabstand von 30 Metern, ab der Waldbegrenzung der Daten der Amtlichen Vermessung, gemäss §262 PBG wird eingehalten. Die ausgewiesenen Baubereiche haben somit keine Auswirkungen auf den Wald. Zudem ist der Gestaltungsplanperimeter durch den Tiergartenweg vom Wald getrennt wodurch dessen Bewirtschaftung und Fortbestand gewährleistet ist.

Natur

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Wildtierkorridors. Der Tiergartenweg, an welchen das Planungsgebiet angrenzt, ist als Nadelöhr bei der Durchquerung des Wildtierkorridors ausgewiesen. Die Zürichstrasse bildet eine gefährliche Barriere innerhalb dieses Wildtierkorridors.

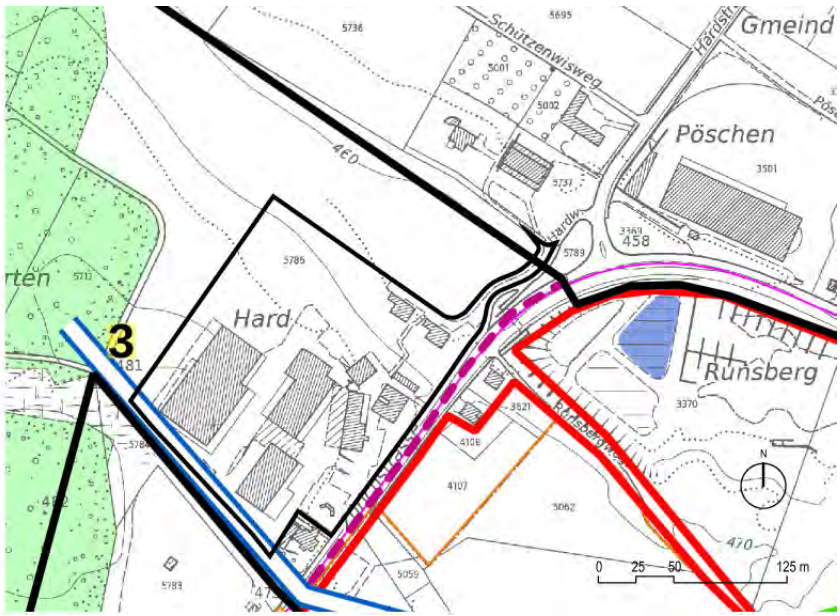
Wildtierkorridor

Nadelöhr bei Durchquerung Wildtierkorridor

Grenzverlauf Wildtierkorridor

Gefährliche Barriere

Für Wildtiere nicht überwindbare Barrieren



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 2.12.2016

Naturgefahrenkarte

Der Gestaltungsplanperimeter weist keine Naturgefahren auf. Teile des Gestaltungsplans liegen ausserhalb des Untersuchungsperimeter, weshalb keine Aussagen bezüglich Naturgefahren gemacht werden können.

Auswirkungen

Die Weiterentwicklung respektive Erneuerung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs wirkt sich positiv auf die Erscheinung in der Landschaft und Natur aus.

6.2 Landwirtschaft und Boden

Landwirtschaft

Das geplante Vorhaben tangiert keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche. Das geplante Vorhaben dient der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte und trägt massgeblich zur Verbesserung der Versorgungssicherheit bei.

Boden

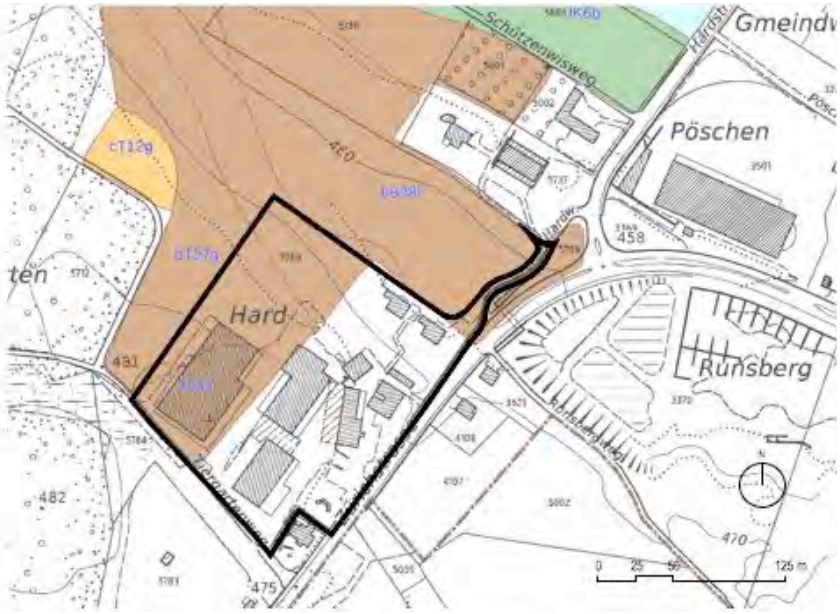
Gemäss der Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen sind im nordwestlichen Teil des Perimeters hauptsächlich senkrecht durchwaschene, normal durchlässige Braunerde und Parabraunerde vorhanden (welche jedoch nicht tangiert wird).

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

Gemäss Nutzungseignungskarte handelt es sich im Nordwesten des Perimeters mehrheitlich um getreidebetonte Fruchtfolge (braun). Ein kleiner Teil des Gebiets ist der Klasse "Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt" zugewiesen.

Bodenkarte der Landwirtschaftsfläche

Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 2.12.2016



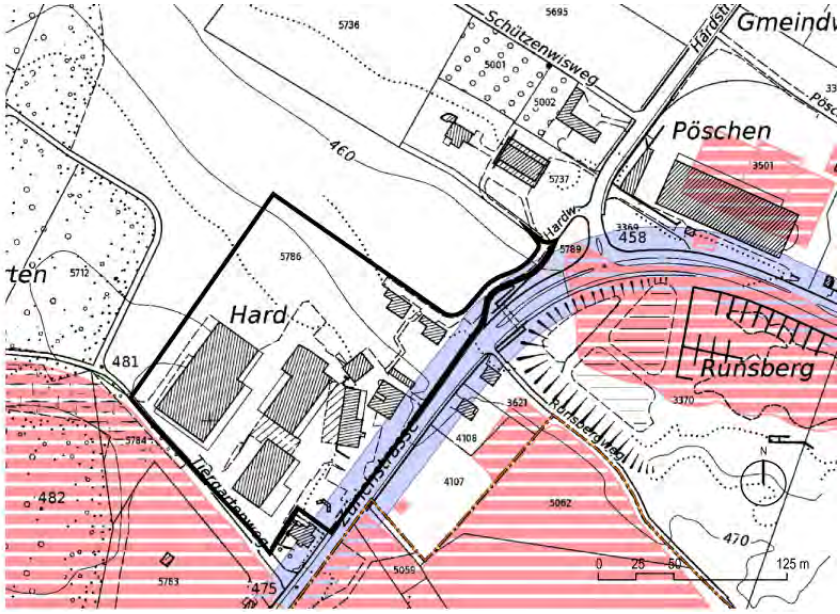
Schadstoffbelastung

Der Geltungsbereich ist frei von Schadstoffbelastungen. Der Bereich entlang der Zürichstrasse befindet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (Belastungshinweis Verkehrsträger). Bei einer Verschiebung von Bodenmaterial aus diesem Bereich ist ein kommunales Bodenverschiebungsverfahren angezeigt.

Schadstoffbelastung Erdreich

Kommunale Bodenverschiebungsverfahren

Kantonale Altlastenverfahren



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 2.12.2016

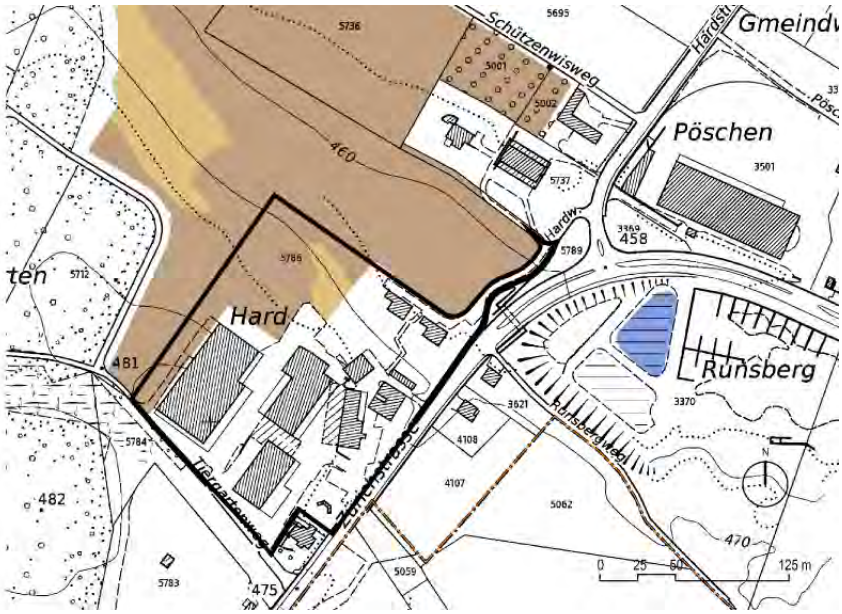
Fruchtfolgeflächen

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bestehen Fruchtfolgeflächen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen müssen ab einer Fläche von 5'000 m^2 kompensiert werden. Dies in erster Linie durch die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs auf anthropogenen Böden. Der Verlust der Fruchtfolgefläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters überschreitet die Fläche von 5'000 m^2 nicht.

Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen

bedingt Fruchtfolgeflächen



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 2.12.2016

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt.

Auswirkungen

Durch den Gestaltungsplan Brunner werden keine landwirtschaftlichen Flächen tangiert. Auf die Landwirtschaft und auf den Boden sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten, welchen mittels Bestimmungen zum Aushub und der Nutzung der Fruchtfolgeflächen festgelegt werden.

6.3 Wasser und Luft

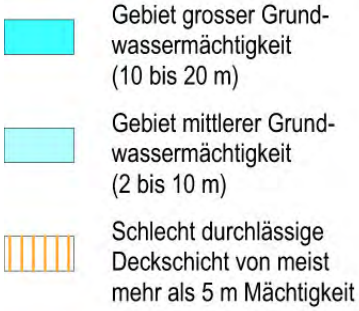
Grundwasser

Das Grundwasser wird durch den Ersatzneubau nicht beeinträchtigt.

Die Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist für das gesamte Planungsgebiet eine grosse Grundwassermächtigkeit von 10–20 m auf. Teile des Gebiets sind als "schlecht durchlässige Deckschichten von meist mehr als 2 m Mächtigkeit" ausgewiesen.

5

Grundwasserkarte

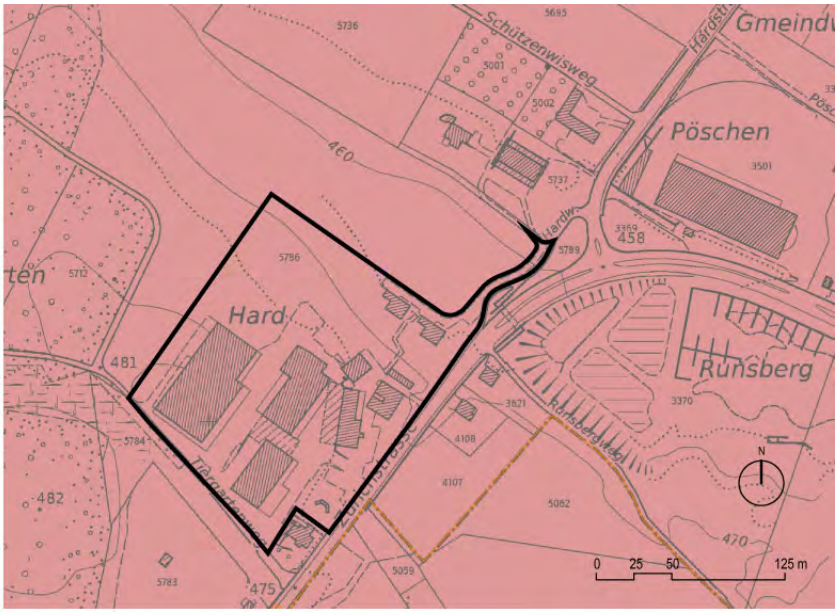


Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch), Abfrage: 14.12.2016

Laut Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet vollständig im Gewässerschutzbereich Au.

Gewässerschutzkarte

Gewässerschutz-
bereich Au



Quelle: GIS Zürich (www.maps.zh.ch),
Abfrage: 2.12.2016

Öffentliche Gewässer

Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine öffentlichen Gewässer.

Lufthygiene

Der Betrieb der Geschwister Brunner hat keine negative Wirkung auf die Luftqualität. Im Allgemeinen soll die Umgebung möglichst geringfügig durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe etc. belastet werden.

Auswirkungen

Der Gestaltungsplan Brunner hat eine positive Wirkung auf die Luftqualität, da aufgrund der besseren Auslastung unnötige Transportfahrten entfallen. Auf den Wasserhaushalt hat der Gestaltungsplan keine Auswirkungen.

6.4 Wirtschaft und Verkehr

Arbeitsplätze

Durch die Modernisierung der Einrichtungen auf dem Hof können zeitgemässe und optimale Prozesse (Abläufe/Materialflüsse) erreicht werden. Dadurch werden die bestehenden Arbeitsplätze gesichert.

Verkehrsaufkommen

Die Erschliessung und Anlieferung tangiert die Zürichstrasse und den Tiergartenweg. Für die Produktion und den Verkauf ist mit durchschnittlich ca. 6 Lastwagen pro Tag zu rechnen. Während der Einlagerungsphase ist täglich mit max. 14 Fahrten zu rechnen (Spitzenlast).

Auswirkungen

Der Gestaltungsplan Brunner hat keine negative Wirkung auf den Verkehr. Aufgrund der besseren Auslastung der Fahrzeuge entfallen unnötige Transportfahrten.

6.5 Siedlung und Erholung

Siedlungsgebiete

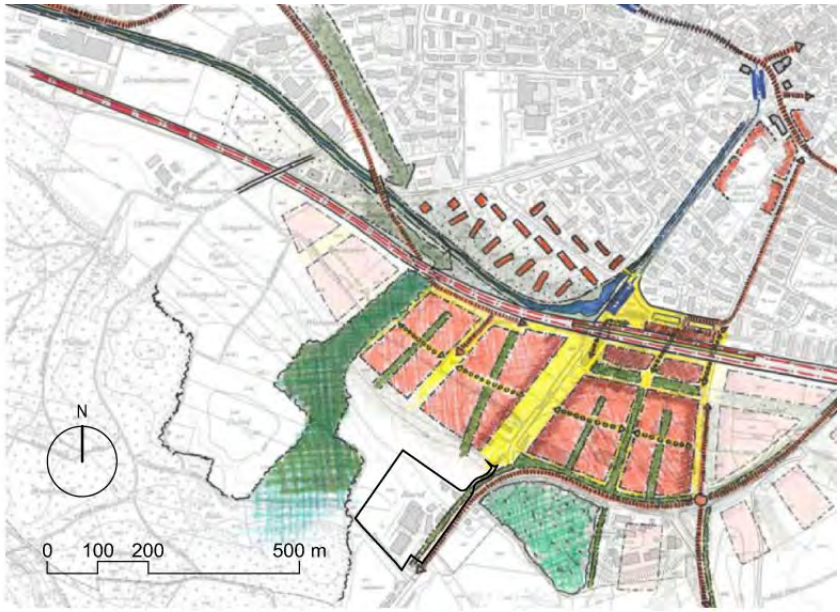
Der Gestaltungsplan hat keinen negativen Einfluss auf das Siedlungsgebiet von Bassersdorf oder Dietlikon.

Masterplan Bahnhof Bassersdorf

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Bassersdorf und der damit wachsenden Nachfrage nach Wohnfläche wurden in der Gemeinde Bassersdorf sowohl intensive Nachverdichtungen als auch Quartiergebietsentwicklungen vorgenommen. Für das Jahr 2030 wird gemäss Masterplan von zusätzlichen rund 3'000 Einwohnern und rund 1'000 neuen Beschäftigten ausgegangen.

Zentrale Elemente der Entwicklung sind die Frei- und Grünräume, welche eine gute Vernetzung mit dem Umfeld generieren und eine hohe Siedlungsqualität ermöglichen.

Masterplan Bahnhof Bassersdorf



Quelle: Gemeinde Bassersdorf, Gemeindeentwicklung, Februar 2012

Erholung

Der heutige Tiergartenweg, welcher zum Kiesgrubenbiotop und in den Wald führt, wird weiterhin bestehen bleiben.

Auswirkungen

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Siedlung respektive auf die Erholungsfunktion zu rechnen. Um der zukünftigen Entwicklung beim Bahnhof Bassersdorf gerecht zu werden, wird die sorgfältige Einbettung des Betriebes der Geschwister Brunner in die Umgebung vorausgesetzt.

7. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

7.1 Übersicht Gesamtablauf

Woche 49, 2016 [7.12.2016]	Startsitzung mit Stefan und Martin Brunner
Woche 50, 2016	Auftragserteilung
Bis Woche 5, 2017	Entwurf der Gestaltungsplandokumente als Grundlage für die Besprechung mit dem Kanton (ARE und ALN/Landwirtschaftliches Bauen)
Woche 7, 2017 17. Februar 2017	Beratung mit dem Kanton (ARE und ALN/Landwirtschaftliches Bauen)
Woche 9, 2017	Bereinigung der Gestaltungsplandokumente
Woche 13, 2017 27. März 2017	Vorberatung mit der Gemeinde
Woche 14, 2017	Bereinigung der Gestaltungsplandokumente
Woche 26, 2017	Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans an die Fachkommission Bau und den Gemeinderat
Woche 34, 2017 22. August 2017	Verabschiedung durch die Fachkommission Bau zuhanden des Gemeinderats
Woche 35, 2017 29. August 2017	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
Woche 35, 2017	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters betreffend den privaten Gestaltungsplan
Woche 36, 2017	Publikation öffentliche Auflage
Woche 37 bis Woche 45, 2017	Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG und kantonale Vorprüfung (60 Tage)
Ab Wochen 46, 2017	Provokationsverfahrens gemäss § 213 PBG: Klärung der Schutzwürdigkeit des kommunalen Inventars der potenziell schützenswerten Gebäude
Wochen 46/47, 2017	Beratung der Einwendungen
Woche 49, 2017	Anpassen der Planvorlage

Woche 2, 2018	Unterzeichnung des bereinigten Gestaltungsplans durch Martin und Stefan Brunner
Woche 3, 2018 19. Januar 2018	Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans an die Fachkommission Bau und den Gemeinderat
Woche 5, 2018 30. Januar 2018	Verabschiedung durch die Fachkommission Bau zuhanden des Gemeinderats
Woche 10, 2018 6. März 2018	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
Woche 25, 2018 19. Juni 2018	Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
Woche 26, 2018 28. Juni 2018	Publikation gemäss Gemeindegesetz
2018	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiters betreffend der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans
2018	Rekursfrist zu Verhandlungsführung und Protokoll (30 Tage)
2019	Genehmigung durch die Baudirektion
2019	Orientierung des ÖREB-Katasterbearbeiter betreffend die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans
2019	Publikation der Festsetzung und der Genehmigung
2019	Rekursfrist zu Festsetzung und Genehmigung (30 Tage)
2019	Rechtskraftbescheinigung
2019	Publikation der Inkrafttretung

7.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 PBG muss der private Gestaltungsplan Brunner öffentlich bekannt gemacht und während 60 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage fand vom 8. September 2017 bis 7. November 2017 statt.

§ 7 PBG
Anhörung und öffentliche Auflage

[1] Bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne sind nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig anzuhören.

[2] Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern.

[3] Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

[4] Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zur Einsichtnahme offen.

Keine Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

7.3 Anhörung

Gemeinden

Der Gestaltungsplanentwurf wird während der Auflage auch den Nachbargemeinden zur Anhörung zugestellt. Es sind dies die Gemeinden Dietlikon, Kloten, Lindau, Nürensdorf und Wangen-Brüttisellen.

Gemeinde Dietlikon

Die Gemeinde Dietlikon hat mit Schreiben vom 3. Oktober 2017 keine Einwände geäussert.

Gemeinde Nürensdorf

Die Gemeinde Nürensdorf hat mit Schreiben vom 3. Oktober 2017 keine Einwände geäussert.

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat keine Einwände geäussert.

Stadt Kloten

Die Stadt Kloten hat mit Schreiben vom 30. Oktober 2017 keine Einwände geäussert.

Region

Die Gemeinde Bassersdorf gehört zur Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG). Dieser Planungsgruppe wurde während der Auflage ebenfalls ein Exemplar zur Anhörung zugestellt. Die ZPG hat keine Einwände eingereicht jedoch folgendes festgestellt:

Feststellungen 1: Die bestehende Gärtnerei und demzufolge das Gestaltungsplangebiet liegen innerhalb des regionalen Vernetzungskorridors Nr. 4 Hardwald - Baltenswil - Wangenerwald. Das heute bereits überbaute Areal wird nicht ausgedehnt. Nordöstlich des Gestaltungsplangebiets bleibt die Durchlässigkeit in heutigem Ausmass erhalten. Ebenso wird die Durchlässigkeit entlang des Hardweges durch den Gestaltungsplan nicht berührt.

Feststellungen 2: Der Gestaltungsplan ist mit den kommunalen Entwicklungsabsichten im Gebiet Bahnhof Bassersdorf vereinbar.

7.4 Vorprüfung ARE

Kanton

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Vorprüfungsbericht vom 16. November 2017 hat die Baudirektion zum Gestaltungsplanentwurf Stellung genommen. Die Anträge wurden in den Gestaltungsplan-Akten wie folgt berücksichtigt.

Antrag 1

Im Situationsplan sind die Baubereiche mit Koordinaten abzugrenzen oder zu vermessen.

Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.

Stellungnahme: Der Situationsplan wurde mit den Koordinaten ergänzt.

Antrag 2

Gestützt auf § 240 Abs. 3 PBG soll die Verkehrserschliessung des Areals vollumfänglich rückwärtig über den Tiergartenweg und den Hardweg vorgesehen werden.

Bei der Ausfahrt vom Tiergartenweg auf die Zürichstrasse muss die Gewährleistung der geforderten Sichtweiten im Rahmen des Bauprojekts nachgewiesen werden.

Entscheid	Der Antrag wurde mehrheitlich berücksichtigt.

Stellungnahme: Eine direkte Ausfahrt in die Zürichstrasse ist nur in Richtung Wallisellen möglich. Die Erschliessung soll, wenn möglich rückwärtig über den Tiergartenweg respektive den Hardweg erfolgen. Eine vollständig rückwärtige Erschliessung des Betriebes über den Tiergartenweg erfordert eine starke Terrainanpassung, weshalb von dieser abgesehen wurde.

Antrag 3	Die Funktion Erdwall und seine Bedeutung im Zusammenhang mit den Terrainveränderungen sind im erläuternden Bericht klarer aufzuzeigen.
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Der Artikel 2.16 wurde wie folgt ergänzt: Da der Betrieb auf einer Erhöhung steht, wirkt die Ansicht aus Richtung Nordosten (Blick vom Bahnhofs Bassersdorf) respektive dem bestehenden und zukünftigen Siedlungsgebiet entsprechend robust. Durch die Erstellung eines Erdwalls wird die Fassade der Bebauung im Baufeld A und B teilweise abgedeckt und der Betrieb in seiner Wirkung besser in die Landschaft eingegliedert. Mittels Erdwall wird somit eine verbesserte Eingliederung in die Landschaft und Umgebung ermöglicht. Weiter vermag der Erdwall die Funktion des Vernetzungskorridors zu verstärken.
Antrag 4	In Art. 2.5 ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die für das Wohnen verwendete Fläche im Gestaltungsplanperimeter nicht 998 m^2 übersteigt.
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Unter Nutzungsweise wurde die Bestimmung Art. 2.7 ergänzt: Die für das Wohnen verwendete Fläche von 998 m^2 darf nicht überschritten werden.
Antrag 5	Es wird empfohlen, die Ausnahmemöglichkeiten von der grundsätzlichen Regelung – das Freilegen von Untergeschossen ist nicht zulässig - weiter einzugrenzen und gegebenen¬falls auf bestimmte Baubereiche zu beschränken.
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Die Bestimmungen Art. 2.8 wurden wie folgt präzisiert: Das Freilegen von Untergeschossen ist nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Gebäudezugänge und Zufahrten im Baubereich C. Terrainveränderungen sind gut zu gestalten.

Fassung vom 1. September 2017
Perimeter Freilegen von Untergeschossen

Fassung vom 6. Dezember 2017
Perimeter Freilegen von Untergeschossen

Antrag 6

In Art. 2 ist eine Bestimmung aufzunehmen, dass mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorzusehen sind. Wenn die geforderte Fläche nicht im bestehenden Perimeter realisierbar ist, dann ist entweder der Perimeter zu erweitern oder die Flächen sind ausserhalb anzuordnen.

Alle naturnahen Flächen sind als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten.

Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.

Stellungnahme

Die im Situationsplan bezeichnete Grünfläche entspricht rund 22 % der Gestaltungsplanfläche. Wird die dargestellte Fläche für das Wasserrückhaltebecken von der Grünfläche subtrahiert, deckt die resultierende Grünfläche noch immer die geforderten 15 % ab. Der Perimeter muss somit nicht vergrössert werden. Da das Gestaltungsplangebiet meist von Eigenland umgeben ist, wird von einer Perimetervergrösserung abgesehen (siehe Erläuterungen zu Art. 1.2)

Entsprechend wird eine Bestimmung zum ökologischen Ausgleich ergänzt (Art. 2.14): Zur Aufwertung der Landschaftsökologie und zur Einbettung in den Lebensraumverbund sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche ist für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Alle naturnahen Flächen sind als qualitativ hochwertige Lebensräume für gefährdete Arten zu gestalten.

Antrag 7

Wird der mögliche Wohnanteil durch den Gestaltungsplan nicht vergrössert, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW), welche mit dem geplanten Richtprojekt im Baubereich C knapp eingehalten werden können.

Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.

Stellungnahme

Unter Nutzungsweise wurde die Bestimmung Art. 2.7 ergänzt: Die bereits heute für das Wohnen verwendete Fläche von 998 m^2 darf nicht überschritten werden.

Antrag 8

Folgende Bestimmungen sind in die Gestaltungsplanvorschriften zu übernehmen:

1 Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen

2 Ab einer Fläche von 5'000 m^2 mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:

a. Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.

b. Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.-- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.

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.

4 Ab einer Fläche von 5'000 m^2 muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden

5 Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

6 Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Entscheid	Der Antrag wird mehrheitlich berücksichtigt.

Stellungnahme

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1 der Artikel 5.3 wurde präzisiert

2 die Bestimmungen zum Boden wurden ergänzt (neu Art 5.6) und die Bürgschaftsmöglichkeit im erläuternden Bericht beschrieben.

3 wird bereits im Artikel 5.5 festgeschrieben

4 wird bereits Artikel 5.4 festgeschriebene und im erläuternden Bericht ergänzt

5 wurde im erläuternden Bericht ergänzt

6 die Bestimmungen wurden ergänzt (neu Art 5.7): Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Antrag 9	Vervollständigung des erläuternden Berichts mit den kantonalen Planungsvorgaben.
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Das Kapitel 3.2 wurde mit dem kantonalen Richtplan ergänzt.
Antrag 10	Im erläuternden Bericht Kap. 6.5 ist der Satz zur beantragten Siedlungsgebietserweiterung zu streichen.
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Im Kapitel 6.5 wurde der Satz: "Im Rahmen der aktuellen Richtplanrevision wurde beim Kanton die Erweiterung des Siedlungsgebiets um den Bahnhof Bassersdorf beantragt" ersatzlos gestrichen.
Antrag 11	Entlang des Tiergartenweges ist zum Schutz und zur Aufwertung des Zwangswechsels ein Sichtschutz in Form einer Hecke oder eines Erdwalls vorzusehen.
Entscheid	Der Antrag konnte nicht berücksichtigt werden.
Stellungnahme	Entlang des Tiergartenwegs ist die Erschliessung des Betriebs vorgesehen, weshalb die Erstellung eines Sichtschutzes in Form einer Hecke oder eines Erdwalls nicht zweckmässig ist. Als Massnahme zum Zwangswechsel wurde im erläuternden Bericht die Aufwertung der bestehenden Hecke westlich des Tiergartenwegs unter Art. 2.14 thematisiert.
Antrag 12	Im Baubewilligungsverfahren sind detaillierte Angaben zur Gestaltung des Retentionsbeckens nötig, v.a. betreffend Wassermengen und -Qualität, Versickerung, Notüberlauf, etc. Die gesamte Liegenschaftsentwässerung (inkl. Platzentwässerung) und die Prozesse mit Waschwasser und Rüstabfällen sind durch den Kanton bewilligen zu lassen (Ziffern 2.1.2 resp. 2.2.2 Anhang BW).
Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.
Stellungnahme	Der erläuternde Bericht wurde bezüglich des Baubewilligungsverfahrens ergänzt.

Antrag 13

In Art. 1.3 ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim über–geordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.

Entscheid	Der Antrag wurde berücksichtigt.

Stellungnahme

Unter dem Art. 1.3 wurde im erläuternden Bericht der folgende Satz ergänzt: Beim übergeordneten kantonalen Recht kommt für die Gemeinde Bassersdorf die bis zum 28. Februar 2017 geltende Fassung des PBG vom 1. Juli 2015 zur Anwendung.

Anhang

Gemeinderatsbeschluss vom 14. November 2017

Inventarentlassung
Liegenschaft Zürichstrasse 70, Kat. Nr. 5786, Assek. Nr. 1349

Archiv	04.08.2
Geschäft	2017-184
Status	vertraulich
Stossrichtung	Wohnkleinstadt im Grünen

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

8303 BASSERSDORF

Beschluss des Gemeinderats vom 14. November 2017

Einzelobjekte Heimatschutz
Liegenschaft Zürichstrasse 70, Kat.-Nr. 5786, Assek.-Nr. 1349
Provokationsbegehren / Entlassung aus dem Inventar

Ausgangslage

Gemäss § 213 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich sind Grundeigentümer jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit ihres Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn ein aktuelles Interesse glaubhaft gemacht werden kann. Im Schreiben vom 14. August 2017 (Eingang 15. August 2017) wird das Interesse mit dem laufenden Verfahren für einen privaten Gestaltungsplan begründet. Der Gestaltungsplan lag zwischen dem 8. September und dem 9. November 2017 zur Mitwirkung auf und sieht am Standort der Liegenschaft ein Baufeld für Neubauten vor. Die Eigentümerschaft betreibt einen grossen Gemüsebaubetrieb und benötigt den Platz zur Vergrösserung und Optimierung ihres Betriebs. Mit der Verfügung und Eingangsbestätigung durch den Ressortvorsteher Bau + Werke vom 24. August 2017 wurde das aktuelle Interesse der Grundeigentümerin als ausgewiesen erachtet.

Das Gebäude Assek.-Nr. 1349 (Zürichstrasse 70) ist im Inventar der schutzwürdigen Bauten von Bassersdorf unter der Inventar-Nr. BA0050 aufgeführt. Das Inventar ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Die konkrete Schutzwürdigkeit ist mittels eines Fachgutachtens (inkl. Begehung durch eine Fachperson), einer Begehung durch Vertreter der Fachkommission Bau und des Gemeinderates sowie einer umfassenden Abwägung betreffs der wirtschaftlichen Entwicklung der Liegenschaft mit und ohne Schutzziele zu beurteilen.

Die Fachkommission Bau beauftragte die Firma vestigia GmbH, die Liegenschaft gemäss § 203 PBG hinsichtlich wirtschafts-, sozialhistorischen und baukünstlerischen Werten sowie hinsichtlich der historischen und baukünstlerischen Bedeutung zu untersuchen. Das Gutachten liegt mit Datum vom 16. Oktober 2017 vor.

Am 31. Oktober 2017 fand eine Begehung der Liegenschaft mit dem Ressortvorsteher Bau + Werke, einem Mitglied der Fachkommission Bau, der Fachgutachterin von vestigia GmbH sowie dem Bereichsleiter Hochbau a.i. statt.

Beurteilung der Schutzwürdigkeit

Gemäss dem Gutachten vom 16. Oktober 2017 von der vestigia GmbH wurde das Gebäude Zürichstrasse 70 1823 erbaut. Heute dominieren jedoch die tiefgreifenden Um- und Anbauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts den Bau. Dabei wurde vor allem das Erdgeschoss in seiner Grundrissstruktur geändert und sämtliche Ausstattungselemente wie Fenster, Türen, Wand- und Deckentäfer entfernt, verändert und erneuert. In nur wenigen Bereichen, wie zum Beispiel in der Stube, ist der ehemalige Charakter der Innenräume erfahrbar. Architektonisch entspricht das Gebäude einem sehr schlichten Vielzweckbau aus dem ersten Drittel des 19. Jahrhunderts.

karl hügin-platz | postfach | 8303 bassersdorf | tel 044 838 85 85 | www.bassersdorf.ch

Die Fachgutachterin kommt zum Schluss, dass die Liegenschaft zwar situativ auf der Anhöhe der ansteigenden Zürichstrasse beachtenswert ist, architektonisch und baukünstlerisch jedoch kaum Bedeutung aufweist. Daher ist das Gebäude Zürichstrasse 70 nicht als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 PBG zu empfehlen und aus dem kommunalen Bauinventar zu entlassen.

Empfehlung der Fachkommission Bau

Auf Basis des Gutachtens vestigia vom 16. Oktober 2017, der Begehung der Liegenschaft vom 31. Oktober 2017 und der Beurteilung der Sachlage in der Sitzung vom 31. Oktober 2017 betreffs Schutzwürdigkeit und wirtschaftlicher Entwicklung der Liegenschaft, beantragt die Fachkommission Bau dem Gemeinderat die Entlassung des Objekts aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Liegenschaft Zürichstrasse 70, Kat.-Nr. 5786, Assek.-Nr. 1349, ist kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes. Das Gebäude wird aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen.

2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

   Der Fristenlauf beginnt für die Grundeigentümerin mit der Zustellung des Beschlusses, für Dritte mit der nachfolgend verfügten Publikation. Der Beschluss liegt während der Rekursfrist im Bauamt Bassersdorf, Karl Hügin-Platz, 8303 Bassersdorf, während den Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf.

3. Die Ziffern 1. und 2. dieses Beschlusses sind in den amtlichen Publikationsorganen zu veröffentlichen.

Beilage:
_ Gutachten vestigia vom 16. Oktober 2017

Mitteilung an:
_ Grundeigentümerin, eingeschrieben
_ Bereichsleiter Hochbau
_ Akten

Beschluss
vom 14. November 2017
Seite 3 | 3

gemeinde bassersdorf
gemeinderat

Gemeinderat Bassersdorf

Doris Meier-Kobler
Gemeindepräsidentin

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig:
Patrik Baumgartner, Tel. 044 838 85 51, patrik.baumgartner@bassersdorf.ch

Kanton Zürich
Amtsblatt

Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen
Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung
Publikationsdatum: KABZH - 15.11.2019
Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000676
Kanton: ZH

Publizierende Stelle:
Gemeinde Bassersdorf, Karl Hügin Platz 1, 8303 Bassersdorf

Rechtskraft Privater Gestaltungsplan "Brunner", Bassersdorf

Betrifft: 8303 Bassersdorf
Der mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2018 festgesetzte und mit Beschluss Nr. 0381/19 des kantonalen Amts für Raumentwicklung vom 20. August 2019 genehmigte Gestaltungsplan „Brunner“ liegt nach erfolgter Publikation (Rechtskraftbescheinigung vom 29. Oktober 2019) rechtskräftig vor.