



Privater Gestaltungsplan «Tännlihof» – Genehmigung

Gemeinde **Andelfingen**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 98, 1947, 143 (Teilfläche)

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:1000 vom 18. August 2017
 - Bestimmungen vom 18. August 2017
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV inkl. Bericht zu den Einwendungen sowie Betriebskonzept vom 18. August 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Tännlihof» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gemüsebaubetriebs Höneisen mit Bauten, Gewächshäusern, Folientunnel und den erforderlichen Infrastrukturen geschaffen werden. Der in der Landwirtschaftszone gelegene Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Gesamtfläche von rund 8 ha. Vorliegend handelt es sich um ein Planungsvorhaben im Sinne von Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und Art. 38 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die Voraussetzungen für solche sogenannte «Speziallandwirtschaftszonen» sind in Kapitel 3.2.3 lit. d des kantonalen Richtplans festgelegt. Als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan wurde ein Betriebskonzept ausgearbeitet. Dabei soll der Anbau von Spezialkulturen wie Gemüse und Beeren im Sinne eines regionalen Biolandbaus zukünftig noch mehr Bedeutung erlangen.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Andelfingen stimmte mit Beschluss vom 29. November 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Tännlihof» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 8. Januar 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Februar 2018 beantragte die Gemeinde der Baudirektion, den privaten Gestaltungsplan zu genehmigen.

Die Grundeigentümer liessen das Genehmigungsverfahren im April 2018 sistieren. Durch die Aufforderung der Gemeinde Andelfingen vom 7. September 2021 beantragten die Grundeigentümer der Baudirektion mit Schreiben vom 14. Dezember 2021 das Genehmigungsverfahren fortzusetzen. Mit Schreiben vom 26. Januar 2022 ersucht die Gemeinde Andelfingen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Baubereiche für oberirdische Gebäude (Wohn- und Ökonomiebauten), Gewächshäuser, Folientunnel und Bewässerungslagunen festgelegt. Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den Abmessungen der Baubereiche sowie den Gebäudehöhen. Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Für die einzelnen Baubereiche werden die zulässigen Nutzungen definiert. Es werden zwei Arten Umgebungsbereiche definiert. Zudem werden die Zu- und Wegfahrt sowie die Zahl und Lage der Parkplätze festgelegt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Festlegung der Baubereiche (Art. 4 GPV) orientiert sich einerseits an den bereits bestehenden Bauten (Baubereiche B, C und F1), andererseits am zukünftigen Flächenbedarf gemäss Betriebskonzept (Baubereiche D, E und F2). Die äusseren Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den Abmessungen der Baubereiche. Art. 4 Abs. 4 GPV legt die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen fest. Diese orientieren sich an den heutigen Gebäude- und Firsthöhen. In Art. 5 Abs. 1 GPV wird die zulässige Nutzung pro Baubereich definiert.

Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht (Art. 6 GPV). Es werden zwei Arten Umgebungsbereiche definiert (Art. 5 Abs. 2 und 3 GPV): Der Umgebungsbereich U1 dient dem Aufenthalt und der Erholung von Bewohnenden und Gästen, während der Umgebungsbereich U2 die zur landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraum notwendigen naturnahen Flächen umfasst.

Die Zu- und Wegfahrt sowie die Zahl und Lage der Parkplätze werden definiert (Art. 7 GPV). Für Angestellte, Besuchende und Kunden dürfen maximal 30 Parkplätze an den hierfür bezeichneten Standorten erstellt werden. Für die Beheizung der Folientunnel und Gewächshäuser sind wenn immer möglich ortsgebundene Abwärme oder erneuerbare Energieträger zu verwenden (Art. 8 Abs. 7 GPV).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 26. September 2016 und 13. Juni 2017 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde weitestgehend entsprochen.

Der private Gestaltungsplan entspricht den im kantonalen Richtplan festgelegten Grundsätzen für Speziallandwirtschaftszonen.

In den Baubereichen B, D und E sind die Lagerung, Kühlung, Sortierung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten zulässig. Gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV ist die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten nur zulässig, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden und die Aufbereitung, die Lagerung bzw. der Verkauf nicht

industriell-gewerblicher Art sind. Eine entsprechende Gestaltungsplanbestimmung fehlt. Da der Gestaltungsplan diesbezüglich nichts bestimmt, gilt diese Anforderung aufgrund des übergeordneten Rechts (Art. 3 Abs. 2 GPV). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderung der «regionalen Nutzweise» erfüllt ist.

Aufgrund der langen Zeitspanne seit der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung hat das ARE die Vorlage im Rahmen der Genehmigung auch im Hinblick auf allfällige veränderte Verhältnisse seit der Zustimmung überprüft. Mit Verfügung AREV-Nr. 1124/21 vom 14. Januar 2022 wurde das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte festgesetzt, welches das Natur- und Landschaftsschutzinventar aus dem Jahr 1980 abgelöst hat. Der Gestaltungsplanperimeter wird neu vom Objekt 1522 «Thurauen» tangiert. Als spezifisches Schutzziel wird der Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten genannt. Das Inventar wurde kurz nach Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplans im Dezember 2021 erlassen. Eine qualifizierte Auseinandersetzung mit dem neuen Inventar fehlt in den Gestaltungsplanunterlagen. Die Gestaltungsplanbestimmungen stellen jedoch sicher, dass die spezifischen Schutzziele des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte berücksichtigt werden.

Hinweis zum ergänzenden Recht Art. 3 Abs. 4 GPV hält fest, dass der Gemeinderat über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans in eigener Kompetenz entscheiden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Kompetenzdelegation an den Gemeindevorstand nur möglich ist, sofern sich die untergeordneten Änderungen zwingend und als Folge des Genehmigungs- oder eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ergeben und bei der Umsetzung kein planerisches Ermessen oder kein materieller Gehalt besteht. Ausserhalb dieses Anwendungsbereichs sind untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat ausgeschlossen.

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

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde 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 «Tännlihof», welchem die Gemeindeversammlung Andelfingen mit Beschluss vom 29. November 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 2'760.00	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr ALN, FNS	Fr. 133.20	105 332 / 83100.42.400
Staatsgebühr ALN, Landwirtschaft	Fr. 266.40	105 330 / 83100.42.200
Staatsgebühr ALN, Wald	Fr. 266.40	105 331 / 83100.42.310
Staatsgebühr ARE, Fachstelle Landwirtschaft	Fr. 599.40	106 527 / 83100.20.500
Total	Fr. 4'025.40	

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



V. Mitteilung an

- Gemeinde Andelfingen (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon
(Katasterbearbeiterorganisation)
- Heinz und Martin Höneisen, Tännlihof 509, 8450 Andelfingen (Rechnungsadressaten)
- Eröffnung an Bund-ARE nach Massgabe von Art. 46 Abs. 1 oder Abs. 2 RPV

VERSENDET AM 7. JUNI 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan Tännlihof

Situation

1:1000

Festsetzung Von den Grundeigentümern festgesetzt am 18. August 2017

Kat.-Nm. 98, 1947
Heinz Höneisen

Kat.-Nr. 143
Flurgenossenschaft Andelfingen

Zustimmung Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Genehmigung Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

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

32603 - 18.8.2017

Verbindlicher Inhalt

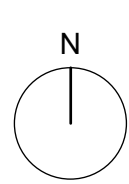
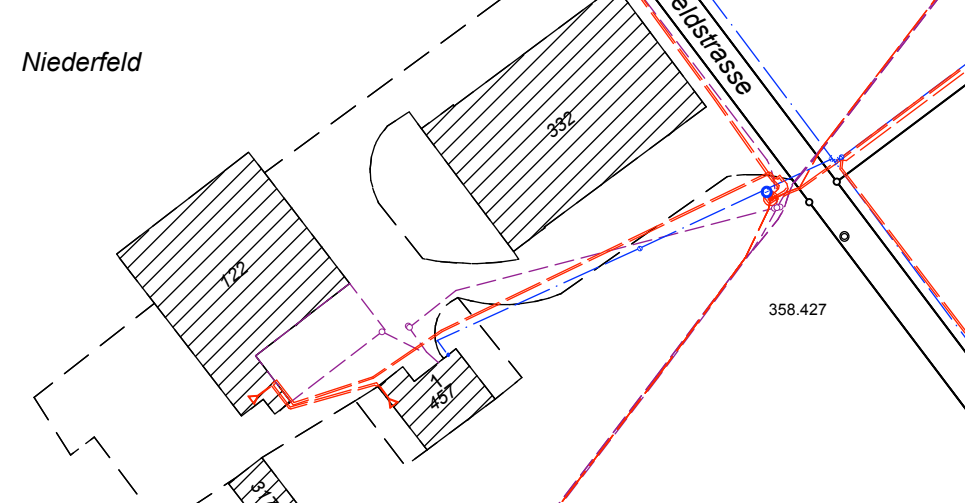
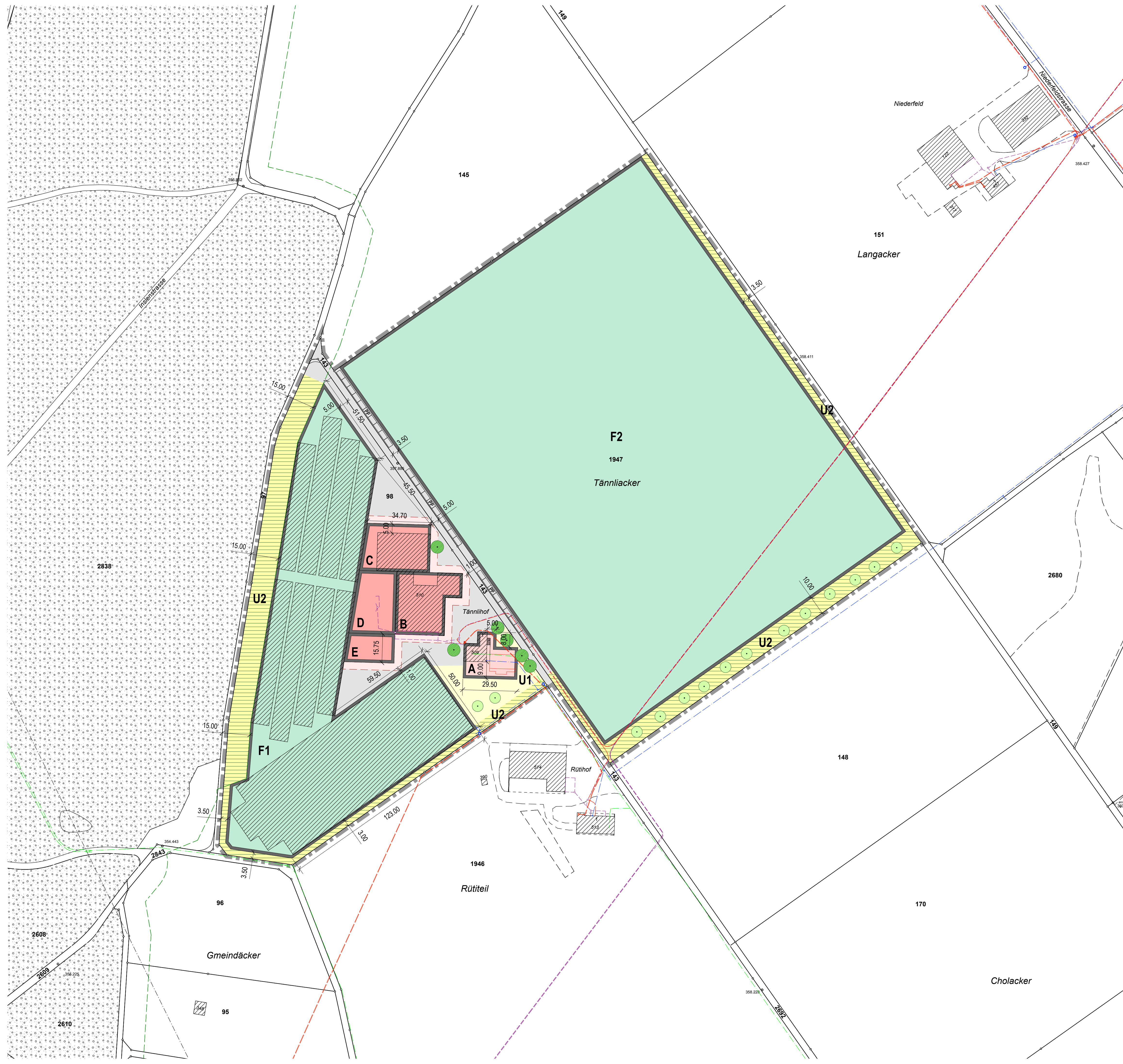
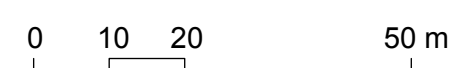
- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- A** Baubereich für Wohnbauten (Ziff. 4)
- B-E** Baubereiche für landwirtschaftliche Bauten (Ziff. 4)
- F1-F2** Baubereiche für Folientunnel und Gewächshäuser (Ziff. 4)
- Baubereich für Vordächer (Ziff. 4)
- U1** Umgebungsbereich 1 (Ziff. 5)
- U2** Umgebungsbereich 2 (Ziff. 5)
- Verkehrsflächen (Ziff. 7)
- PP** Bereich für Parkplätze (Ziff. 7)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Bestehende Bäume
- Bestehende Wasserleitungen
- Bestehende Kanalisationsleitungen
- Bestehende Elektroleitungen
- Bestehende Swisscomleitungen
- Wald
- Bestockte Fläche
- Waldabstandslinie
- Gewässer

Grundlagendaten
Amtliche Vermessung / Kantonale Mehranforderungen: Bachmann Stiegemann + Partner AG vom 19.10.2015
Verkleinerungen für Wasser, Abwasser und Elektro: Bachmann Stiegemann + Partner AG vom 19.10.2015
Verkleinerungen für Swisscom: Swisscom Netzauskunft vom 20.10.2015

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.



Privater Gestaltungsplan Tännlihof

Bestimmungen

Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 18. August 2017

Kat.-Nrn. 98, 1947
Heinz Höneisen

Kat.-Nrn. 143
Flurgenossenschaft Andelfingen

Zustimmung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

1. Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Tännlihof werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die zukunftsorientierte Erweiterung des bestehenden Betriebs mit Bauten und Anlagen geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Tännlihof ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1: 1'000 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

⁴ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplans kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

Baubereiche

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

¹ Oberirdische Gebäude und Lagunen dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die äusseren Abmessungen der Gebäude und der Lagunen ergeben sich aus den Abmessungen der Baubereiche.

² Die Geschossflächen, die Anzahl Geschosse, die Gebäudelängen sowie die Anzahl Gebäude sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt.

Baubereiche

³ Ausgenommen hiervon ist der Baubereich A: Die anrechenbare Wohnfläche im Baubereich A darf höchstens insgesamt 440 m² betragen. Als anrechenbare Wohnfläche gilt die Geschossfläche.

Gebäudehöhen

⁴ Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen betragen:

	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
Baubereich A	6.60 m	3.00 m
Baubereich B	7.00 m	3.00 m
Baubereich C	7.00 m	3.00 m
Baubereich D	7.00 m	3.00 m
Baubereich E	7.00 m	3.00 m
	Max. Gesamthöhe	
Baubereiche F1-F2	8.50 m	

⁵ Wird die maximale Gebäudehöhe nicht erreicht, kann die Firsthöhe um das Mass der reduzierten Gebäudehöhe erhöht werden.

Baubereich für Vordächer

⁶ Im Baubereich für Vordächer dürfen die Dachflächen über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen.

Ersatzbauten

⁷ Die bestehenden Gebäude, Gewächshäuser und Folientunnel dürfen ersetzt werden, sofern sie innerhalb eines Baubereiches liegen.

Besondere Gebäude

⁸ Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen nur innerhalb der Baubereiche und im Umgebungsbereich U1 erstellt werden.

Unterirdische Gebäude

⁹ Unterirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Sie können nur erstellt werden, wenn sie mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar sind.

Terrainanpassung

¹⁰ Es sind Terrainanpassungen von maximal +/- 1.0 Meter zulässig. Für die Bewässerungslagunen sind Abgrabungen von maximal 3.0 Metern und Aufschüttungen von maximal 2.0 Metern erlaubt.

Technische Ausrüstung

¹¹ Besondere betriebsnotwendige technische Ausrüstungen wie Flüssiggaslagertank, Verdampferanlage, Kühlaggregate, Wärmerückgewinnungsanlage usw. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese Anlagen sind möglichst nahe bei den Baubereichen A-E anzuordnen.

5. Nutzweise

Baubereiche A-F

¹ In den Baubereichen A-G sind folgende Nutzungen zulässig:

A	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für den Bewirtschafter und dessen Familie, Wohnraum für die abtretende Generation• Büroräumlichkeiten für den Betrieb
B	<ul style="list-style-type: none">• Lagerung, Kühlung, Sortierung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten• Lagerung von Gebinden und Hilfsstoffen wie z.B. Saatgut, Pflanzenschutzmittel, Dünger• Werkstatt
C	<ul style="list-style-type: none">• Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge• Lagerung von Gebinden und Hilfsstoffen wie z.B. Saatgut, Pflanzenschutzmittel, Dünger• Laderampe
D-E	<ul style="list-style-type: none">• Lagerung, Kühlung, Sortierung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten• Lagerung von Gebinden und Hilfsstoffen wie z.B. Saatgut, Pflanzenschutzmittel, Dünger• Laderampe• Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume• Haltung von Kleinvieh
F1-F2	<ul style="list-style-type: none">• Gewächshäuser und Folientunnel inklusive deren erforderliche Infrastruktur und Technik für den Anbau von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten in gewachsenem Boden• Bewässerungslagunen

Umgebungsbereiche U1-U2

² Der Umgebungsbereich U1 dient dem Aufenthalt und der Erholung von Bewohnern und Gästen.

³ Der Umgebungsbereich U2 umfasst die zur landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund notwendigen naturnahen Flächen. Der Umgebungsbereich U2 darf nicht für die Parkierung oder Lagerung genutzt werden.

6. Gestaltung

Befriedigende
Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

² Als Fassadenmaterialien für die Gewächshäuser sind sowohl Glas als auch Kunststoff zulässig.

³ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich in die Dachfläche einordnen.

Umgebungsbereiche

⁵ Im Umgebungsbereich U1 sind Anlagen wie Sitz- und Spielplätze, Gartenbeete u. dgl. zulässig. Es dürfen nur Gehölze gemäss der Liste "einheimische und standortgerechte Gehölze" der Fachstelle Naturschutz verwendet werden.

⁶ Der Umgebungsbereich U2 ist mit Gehölzen gemäss der Liste "einheimische und standortgerechte Gehölze" der Fachstelle Naturschutz zu bepflanzen und mit einem Krautsaum zu versehen. Die Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzungsplan sind der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung vorzulegen. Der Andelfinger Naturschutzverein ist beratend beizuziehen.

Bewässerungslagunen

⁷ Bei der Erstellung und beim Betrieb der Bewässerungslagunen ist das Merkblatt "Lagunen für Bewässerungszwecke" des Kantons Zürich zu berücksichtigen. Die Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Drainagen darf durch die Erstellung der Bewässerungslagunen nicht negativ beeinträchtigt werden.

⁸ Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Bewässerungslagunen nicht zu Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere entwickeln. Die Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten.

7. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal darf nur über die angrenzenden Strassenparzellen Kat.-Nrn. 143 und 2692 erfolgen. Diese Strassenparzellen sind jederzeit für den übrigen Verkehr und die Genossenschaftswege für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder freizuhalten.

Zahl und Lage
der Parkplätze

² Für die Angestellten, Besucher und Kunden dürfen maximal 30 Parkplätze an den hierfür bezeichneten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen erstellt werden. Neu zu erstellende Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Parkierung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen

³ Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Erntefahrzeuge und Maschinen dürfen innerhalb der Baubereiche und im Bereich der Verkehrsflächen abgestellt werden.

Erschliessungsflächen
innerhalb der Baubereiche

⁴ Maximal 8% der Fläche der Baubereiche F1 und F2 dürfen befestigt sein.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

¹ Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Ein allfälliger Ausbau der Trinkwasserversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erfolgen.

Brandschutz

² Die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und dem AWEL zur Genehmigung vorzulegen.

Kanalisation

³ Die Ableitung verschmutzter häuslicher Abwässer erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Leitungen. Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept für das Areal vorzulegen und durch das AWEL genehmigen zu lassen.

Regenwasser

⁴ Die Dachwasser sind soweit als möglich in die Bewässerungslagunen einzuleiten. Wo dies nicht möglich ist, sind sie versickern zu lassen.

Stromversorgung

⁵ Der Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat nach den Angaben des Elektrizitätswerkes Andelfingen zu erfolgen.

Beheizung Folientunnel
und Gewächshäuser

⁶ Für die Beheizung der Folientunnel und der Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (Empfehlung EN-7, Ausgabe 2003) einzuhalten.

⁷ Für die Beheizung der Folientunnel und der Gewächshäuser sind wenn immer möglich ortsgebundene Abwärme oder erneuerbare Energieträger zu verwenden. Für die Abdeckung von Spitzenlasten ist der Einsatz von nicht erneuerbaren Energieträgern gestattet.

Lärmschutz
Lufthygiene

9. Umwelt

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind im Sinne von Anhang 1 Ziffer 43 der Luftreinhalteverordnung Massnahmen zur Verhinderung von erheblichen Staubemissionen zu treffen.

² In der Umgebung des Betriebs dürfen keine übermässigen Immissionen durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe usw. entstehen.

³ Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.

Beleuchtung

⁴ Die Gewächshäuser dürfen zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

Koordinierte Entwicklung
Wiederherstellung &
Bodenschutz

10. Weitere Bestimmungen

¹ Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebs an einen anderen Standort sind sämtliche Bauten, die nach dem 29.11.2017 gebaut wurden, abzubrechen.

³ Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken. Ab einer Fläche von 5'000 m² ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen. Die Höhe der Bürgschaft richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder beträgt pauschal Fr. 10.–/m², wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.–/m². Gemeinden und Kanton haben keine Sicherstellung zu leisten.

⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) kompensiert werden. In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen. Bei landwirtschaftlichen, zonenkonformen Bauten gilt keine Kompensationspflicht (gemäss Richtplan 2014).

⁵ Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Hochwasserschutz

⁶ Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend. Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

⁷ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

11. Inkraftsetzung

Genehmigung

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

Privater Gestaltungsplan Tännlihof

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
	2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung	5
	2.2 Kantonale und regionale Festlegungen	7
	3. Formelles	10
	4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	11
	4.1 Allgemein	11
	4.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	11
	4.3 Nutzweise	14
	4.4 Gestaltung	16
	4.5 Erschliessung und Parkierung	17
	4.6 Ver- und Entsorgung	18
	4.7 Umwelt	19
	4.8 Weitere Bestimmungen	19
	5. Auswirkungen	22
	6. Mitwirkung	23
	6.1 Übersicht Gesamtablauf	23
	6.2 Vorprüfung durch das ARE	24
	6.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit	25
	7. Schlussbemerkung	26

Anhang

- Betriebskonzept Höneisen Gemüsebau, Tännlihof

Auftraggeberin

Familie Höneisen, Andelfingen

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Fanny Andermatt, Peter von Känel

1. Einleitung

Ausgangslage

Der Tännlihof wurde 1968 von Ernst Höneisen unterhalb des Dorfes Andelfingen erbaut. Seit 1995 führt sein Sohn Heinz Höneisen den Betrieb. Aufgrund der sandig-lehmigen Böden eignet sich die Anbaufläche ideal für Spezialkulturen wie Kartoffeln, Karotten, Spinat, Bohnen, Erdbeeren und Frischgemüse aller Art. Das Frischgemüse wird auch geschützt in Folientunnel und Gewächshäusern produziert.

2010 wurde der Betrieb auf Bioproduktion umgestellt. Da die Nachfrage nach Gemüse aus geschütztem Anbau noch immer steigt und die Kundschaft regionale Produkte nachfragt, ist die Familie Höneisen am Ausbau der geschützten Flächen interessiert. Bereits wurden zusätzliche Folientunnels und Gewächshäuser erstellt.

Sicht von der Flacherstrasse auf den Tännlihof und die bereits bestehenden Folientunnel (rechts) und Gewächshäuser (links)



Absicht / Zielsetzung

Aufgrund der immer noch wachsenden Nachfrage, den verlangten hohen Liefersicherheit und den gestiegenen Qualitätsansprüchen soll der geschützte Anbau ausgedehnt werden. Der Betrieb hat mit den bisher bewilligten Folientunnels die zulässige Grenze von 5'000 m² jedoch bereits überschritten. Für die Ermöglichung von weiteren geschützten Anbauflächen wurde vom kantonalen Amt für Landwirtschaft (ALN) das Verfahren "Gestaltungsplan gemäss Kriterienraster gelbe Kategorie" empfohlen.

Gleichzeitig stehen bauliche Anpassungen bei den Ökonomiebauten an. Es sind Anpassungen und Ergänzungen unter anderem in den Bereichen Rüstraum, Lager- und Kühlräume, Aufenthaltsraum, Garderoben, Sanitäreinrichtungen, Abstellflächen für Gebinde sowie Verladerampen und weiteren technischen Betriebseinrichtungen notwendig. Die detaillierte Aufzählung der Betriebsdefizite findet sich im Betriebskonzept im Anhang.

Vorteile eines Gestaltungsplans für den Tännlihof

Die Umsetzung der Bauvorhaben im Rahmen von Gestaltungsplänen hat folgende Vorteile:

- Mit dem Gestaltungsplan können mittel- und langfristig klare Verhältnisse geschaffen werden.
- Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die erforderlichen Anlagen und gibt Auskunft über die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.
- Der Gestaltungsplan bietet dem Unternehmen die nötige Sicherheit, um mittel- und langfristige Investitionen zu planen und zu tätigen.
- Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Dies stellt eine klare Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, in der die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht in allen Belangen auf eindeutigen Kriterien fusst.
- Das Gestaltungsplanverfahren bietet eine demokratische Mitwirkungsmöglichkeit.
- Die Zuständigkeit zur Bewilligung liegt nach rechtskräftiger Festlegung des Gestaltungsplans bei der Gemeinde.

Sicht vom Flurweg aus auf die bestehenden Folientunnel und bereitstehende Paloxen



2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet angestrebt

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Mai 2014) basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Die Rechtslage für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist komplex.

gemäss Art. 16a RPG

Gemäss Art. 16a und 22 RPG sind in der Landwirtschaftszone folgende Nutzungen zonenkonform:

- Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind;
- Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, sofern die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat;
- Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen;
- Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sofern sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 24c RPG

Gemäss Art. 24c RPG gilt für bestehende, nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzone:

1. *Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.*
2. *Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.*
3. *Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.*

Raumplanungsverordnung (RPV)

4. *Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.*
5. *In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.*

Die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2015) enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone.

1. *In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:
 - a) *die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;*
 - b) *die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.**
2. *Zonenkonform sind zudem 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.**
3. *Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.*
4. *Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:
 - a) *die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;*
 - b) *der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und*
 - c) *der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.**
5. *Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.*

Andelfingen ist Ortsbild von kantonaler Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan hat Andelfingen ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Ziel des Ortsbildschutzes ist es, diese Ortsbilder zu erhalten. Dabei geht es einerseits um die Erhaltung der wertvollen Altbausubstanz (gemäss Ortsbildbeschreibung) und andererseits auch um die Ansicht des Ortes aus der Ferne. Der guten Einpassung von Hochbauten ins Orts- und Landschaftsbild muss daher besondere Beachtung geschenkt werden.

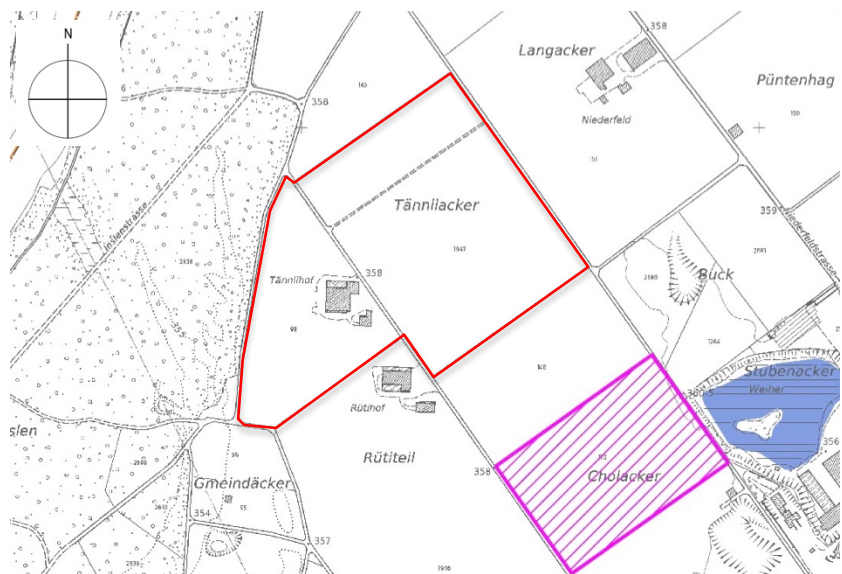
Nicht im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete aufgeführt

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung von 1980 enthält keine Einträge für das Gebiet Tännlihof. Es bestehen für das Gebiet Tännlihof auch keine Natur- und Landschaftsschutzverordnungen.

Ausserhalb von archäologischen Zonen

Eine archäologische Zone im Cholacker grenzt an das Planungsgebiet. Das Gestaltungsplangebiet ist von der archäologischen Zone nicht betroffen.

Pinke Schraffur: Archäologische Zone
(Quelle: Gis-Browser Kt. ZH)



Regionaler Richtplan
Weinland

Der regionale Richtplan enthält gegenüber dem kantonalen Richtplan keine weiterführenden Aussagen.



Wald

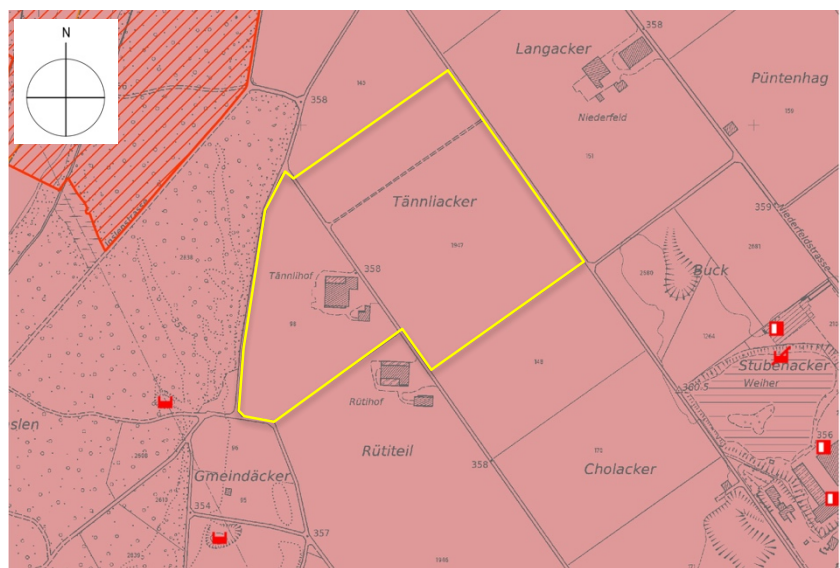
Gemäss §262 PBG beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze ausserhalb der Bauzone 30 m. Gegenüber dem Tännlihof besteht eine rechtskräftige Waldabstandslinie mit einer Distanz von 15 m zur forstrechtlichen Waldgrenze. Das Waldareal ist nicht Teil des Gestaltungsplanperimeters. Daher werden hierfür auch keine Bestimmungen erlassen. Es soll an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen werden, dass das Waldareal nicht zum Aufstellen von Baubaracken oder zur Deponie von Material, Aushub und dergleichen beansprucht werden darf. Gleiches gilt auch für den Waldabstandsbereich.





Grundwasser

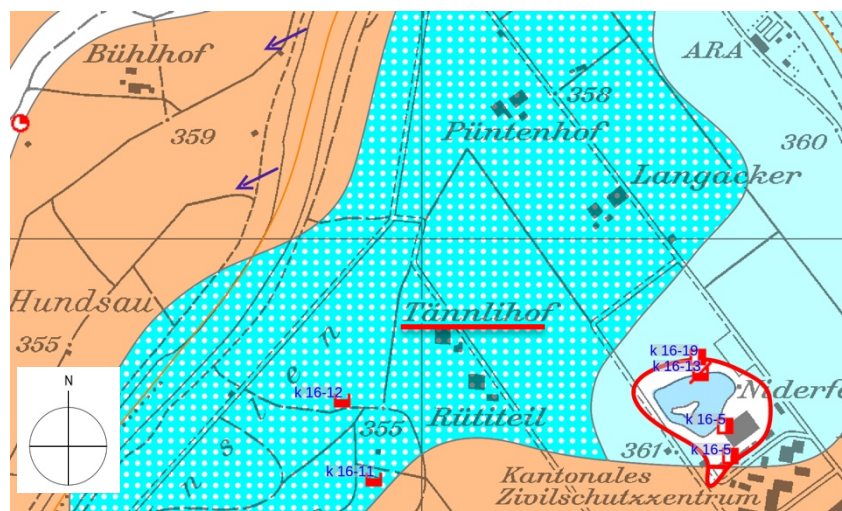
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Bereich des Thurgrundwasserstroms.

Die kantonale Bewilligungspraxis für Bauvorhaben im Grundwasser ist im AWEL-Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, d.h. unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 Wasserschutzgesetz, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich.

-  Gewässerschutzbereich A_o
 -  Gewässerschutzbereich A_U
- (Quelle: Gis-Browser Kt. ZH)



-  Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m)
 -  Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
 -  Grundwasser-Vorkommen vermutet
 -  Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
 -  Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)
- (Quelle: Gis- Browser Kt. ZH)



3. Formelles

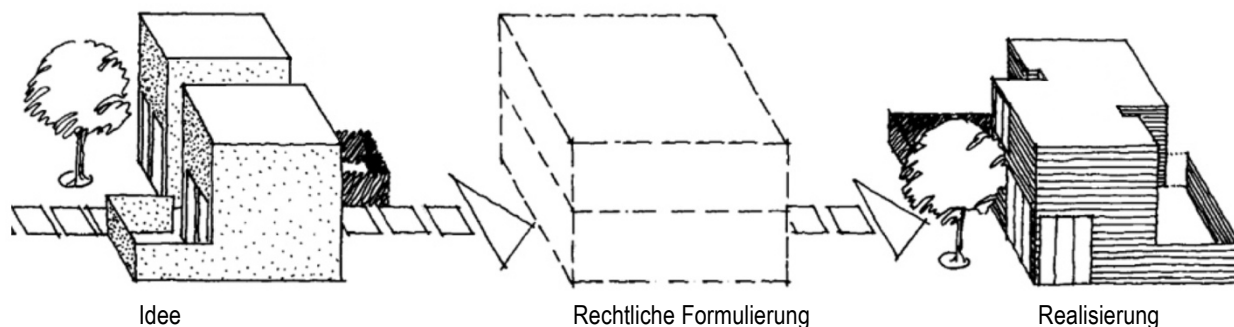
Verfahren

Der private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der private Gestaltungsplan Tännlihof ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Aus diesem Grund muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Allgemein

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst folgende Parzellen, welche alle in der Landwirtschaftszone liegen:

Eigentümer	Kat.-Nr.	Fläche	Pacht/Eigen
Heinz Höneisen	98	26'565 m ²	Eigen
Heinz Höneisen	1947	54'202 m ²	Eigen
Flurgenossenschaft Andelfingen	143*	804 m ²	Strasse
Total Fläche		81'571 m²	

*Teilfläche

Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 8 ha. Das beanspruchte Areal setzt sich aus den bereits bestehenden Betriebsflächen inkl. Parkierungs- und Erschliessungsflächen, den Flächen für die neuen Folientunnel und Gewächshäuser und den übrigen Umgebungsflächen, teilweise mit landschaftsökologischer Funktion, zusammen.

4.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

Die Festlegung der Baubereiche orientiert sich einerseits an den bereits bestehenden Bauten, andererseits am zukünftigen Flächenbedarf gemäss Betriebskonzept. Die Baubereiche B, C und F1 entsprechen weitgehend den Abmessungen der bestehenden Bauten. Der Baubereich A ist etwas grösser gefasst, um einen gewissen für die zukünftige Projektierung offen zu lassen.

Die Baubereiche D und E und vor allem der Baubereich F2 leiten sich ab vom zukünftigen Flächenbedarf. Die Ausdehnung des Baubereichs F2 in Ost-West-Richtung von rund 201 Metern basiert auf einem optimierten Stützenraster, welches eine Gewächshauslänge von rund 200 m zulässt.

Oberirdische Gebäude und Lagunen dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die zulässigen Bauvolumen werden durch die Grundmasse Länge, Breite sowie Gebäude- und Firshöhe definiert.

Die Geschossflächen, die Anzahl Geschosse, die Gebäudelängen sowie die Anzahl Gebäude sind innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt. Ausgenommen hiervon ist der Baubereich A. Das Wohnhaus im Baubereich A umfasst eine 5.5-Zi-Wohnung im Obergeschoss und eine 5.0-Zi-Wohnung im Erdgeschoss, welche teilweise als Büro genutzt wird.

Die maximal zulässige Geschossfläche von 440 m² entspricht der langjährigen Praxis der Baudirektion des Kantons Zürich bei der Bewilligung von zonenkonformem Wohnraum, um welchen es sich hier nachweislich handelt (vgl. auch Betriebskonzept im Anhang).

Die Geschossfläche von maximal 440 m² lässt die Möglichkeit für die Erstellung einer neuen Wohneinheit für die abtretende Generation oder die Erstellung von neuen Büroräumlichkeiten und die Nutzung des Erdgeschosses nur für Wohnzwecke zu. Die Abmessungen des Baubereichs A lässt Spielraum für die zukünftige Projektierung offen.

Umgebungsbereiche

Die Umgebungsbereiche werden durch die Parzellengrenzen, die bestehenden Gebäude, die Baubereiche sowie die Waldabstandslinie gebildet. Der Umgebungsbereich U2 entlang des Baubereichs F1 weist eine Breite von nur 3.0 m auf, bedingt durch die Nähe der bestehenden Gewächshäuser zur Parzellengrenze. Er hat eine flächenmässige Ausdehnung von rund 860 m². Auf dieser Fläche wurden bereits einheimische und standortgerechte Nadelbäume gepflanzt.

Aufgrund der Ausdehnung des Baubereichs F2 weisen die östlich und westlich gelegenen Umgebungsbereiche ebenfalls eine Breite von nur 3.5 m auf. Als Kompensation für diese geringe Breite wird entlang der Südseite des Baubereichs F2 ein grosszügiger Umgebungsbereich von 10 m Breite ausgeschieden. Dieser Bereich misst rund 2'200 m².

Gebäudehöhen

Die Gebäude- und Firsthöhen der Baubereiche A-E orientieren sich an den heutigen Gebäude- und Firsthöhen und beinhalten einen gewissen Projektierungsspielraum.

Die Gesamthöhen für Gewächshäuser beträgt maximal 8.5 m, für die Folientunnel ist eine Gesamthöhe von maximal 6.5 m vorgesehen. Diese Masse lassen eine gewisse Flexibilität bei der Typenwahl zu.

Terrainanpassungen werden in jedem Fall von einer bodenkundigen Person begleitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bodenqualität in den Baubereichen für Folientunnel und Gewächshäusern erhalten bleibt.

Verschobener Boden wird betriebsintern weiterverwendet. Eine Bodenverbesserung im Sinne der Melioration ist nicht erforderlich.

Technische Ausrüstung

Betriebsnotwendige technische Ausrüstungen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Beispielsweise sind für den Betrieb der Lagerräume Kühlaggregate notwendig. Diese dürfen auch ausserhalb der Baubereiche an den Fassaden angebracht werden.

Für den Betrieb einer Gasheizung wurde zwischen den Baubereichen E und F1 ein Flüssiggastank sowie eine Verdampfanlage installiert. Aus gestalterischen Gründen sind solche Anlagen möglichst nahe bei den Baubereichen A-E anzuordnen.

4.3 Nutzweise

Allgemein

Es sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche mit dem Anbau, der Ernte, der Lagerung, der Aufbereitung und dem Vertrieb von landwirtschaftlichen und Gartenbauprodukten zusammenhängen. Dazu gehören auch die Büro- und Aufenthaltsräumlichkeiten für Mitarbeiter und den Betriebsleiter, die Lagerhallen, die Werkstatt usw.

Baubereiche A-C

Die zulässigen Nutzungen in den Baubereichen A, B und C entsprechen den heutigen Nutzungen oder erweitern diese. Im Baubereich C darf für die Auslieferung der Ware eine Verlade-rampe erstellt werden.

Das Wohnhaus im Baubereich A darf von der Betriebsleitung und der abtretenden Generation bewohnt werden. Zudem ist eine Erweiterung der Büroflächen für die betriebliche Administration möglich.

Baubereiche D-E

In den Baubereichen D und E sind ein Rüstraum, Lager- und Kühlräume, ein Aufenthaltsraum, Garderoben und Sanitäreinrichtungen vorgesehen. Diese Nutzungen finden momentan teilweise in Containern statt, welche sich am Standort des Baubereiches D befinden. Ebenfalls ist die weitere Nutzung der Tierstallungen für die Kleinviehhaltung zulässig. In den Baubereichen D und E sind zudem der Bau von Verladerampen sowie das Abstellen von Gebinden zulässig.

Baubereiche F1-F2

Innerhalb der Baubereiche F1 und F2 sind Gewächshäuser und Folientunnel sowie deren erforderliche Technik und Infrastruktur zulässig. Als Infrastruktur sind üblicherweise die Heizanlage und die Bewässerung erforderlich. Auch die Erstellung von Bewässerungslagunen, welche von Regenwasser gespeist werden, ist erlaubt.

Umgebungsbereiche U1-U2

Der Umgebungsbereich U1 dient der Nutzung als Gartenfläche für das Wohnhaus im Baubereich A.

Der Umgebungsbereich U2 umfasst einerseits grössere naturnahe Flächen, welche der landschaftsökologischen Aufwertung und der Einbettung in den Lebensraumverbund dienen. Andererseits umfasst er kleinere Flächen, welche nicht für Bauten, Parkierung oder Lagerung genutzt werden können. Hier steht vor allem die gute landschaftliche Einordnung und Einbettung bestehender und neuer Bauten in im Vordergrund.

Diese Ziele sollen mit der Setzung von mittelgrossen Einzelbäumen, struktur-, arten- und dornenreichen Niederhecken sowie der Anlage von artenreichen Krautsäumen erreicht werden. Struktureiche Niederhecken mit einigen mittelhohen Bäumen werten die Umgebung auf und tragen zur ökologischen Vernetzung der Trittsteine Buckgrube und Gmeindäcker bei, ebenso die Erstellung von Grubenbiotopen und Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhaufen.

Diese Art der Gestaltung und Bepflanzung dienen dem Neuntöter und vor allem der Dorngrasücke. Letztere ist eine der Zielarten des "Feldlerchenprojekts" des Andelfinger Naturschutzvereins. Das Feldlerchenprojekt sieht im Gebiet Niderfeld bereits verschiedene andere Förderungsmassnahmen vor, welche durch die Festlegungen des Gestaltungsplan ergänzt und verstärkt werden.

Bei der Detailplanung des Umgebungsbereichs U2 ist der Andelfinger Naturschutzverein beizuziehen. Der Umgebungsbereich ist unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten an den Hochbauten anzulegen, um die vorgenannten Ziele baldmöglichst erreichen zu können. Die Darstellung der Baumpflanzungen im Situationsplan hat nur informativen Charakter. Zusammen mit dem Baugesuch wird ein Bepflanzungsplan eingereicht.

Grundsätzlich ist eine Vernetzung der Umgebungsbereiche mit weiteren, ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen naturnahen Flächen wie dem Wald und Naturschutzobjekten wie dem Stubenacker-Weiher anzustreben. Hierfür ist jedoch ein übergeordnetes Konzept notwendig, beispielsweise in Form eines Landschaftsentwicklungskonzeptes, welche auch die Nachbargrundstücke mit einbezieht. Die Erstellung eines solchen Konzeptes bedingt eine übergeordnete Planung auf Stufe Gemeinde oder Region.

4.4 Gestaltung

Gestaltung der Bauten
und Anlagen

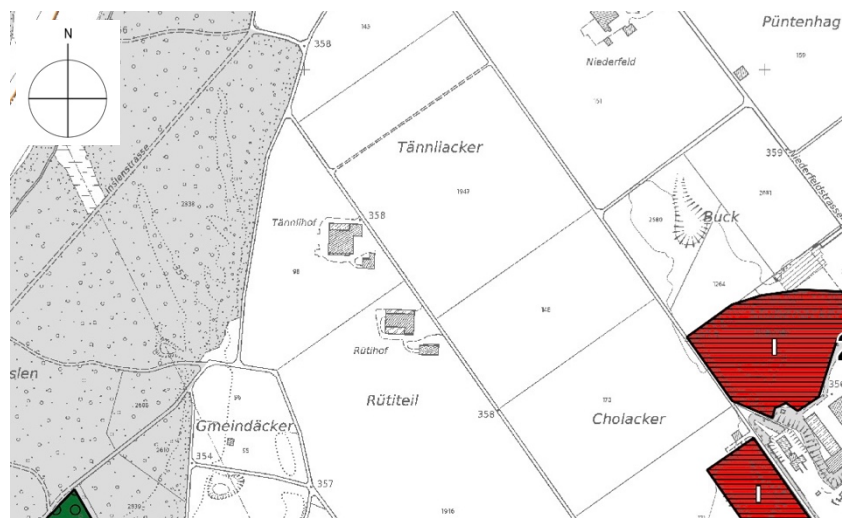
Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Umgebungsgestaltung

Um den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten, sind in den Umgebungsbereichen U2 Pflanzungen vorgesehen, welche die Gewächshäuser und Folientunnel optisch gliedern, ohne sie zu beschatten. Es dürfen nur Gehölze gemäss der Liste "einheimische und standortgerechte Gehölze" der Fachstelle Naturschutz verwendet werden.

Überkommunale Natur-
und Landschaftsschutz-
verordnung

(Quelle: Gis-Browser Kt. ZH)



Bewässerungslagunen

Zur Realisierung des Bewässerungslagunen sind grössere Terrainanpassungen erforderlich, da Volumen abgetragen und zu Böschungen umgeschichtet werden muss.

Die Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Bewässerungslagunen nicht zu Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere entwickelt. Bei der Erstellung und beim Betrieb der Bewässerungslagunen ist das Merkblatt "Lagunen für Bewässerungszwecke" des Kantons Zürich zu berücksichtigen.

4.5 Erschliessung und Parkierung

Regelung der Zu- und Wegfahrten zum Betrieb

Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt wie bisher von der Flaacherstrasse her über die bestehenden Strassenparzellen Kat.-Nrn. 143 und 2692 zum Tännlihof. Bei beiden Parzellen handelt es sich um Strassen der Flurgenossenschaft Andelfingen.

Die Zu- und Wegfahrten haben verkehrstechnisch sowie verkehrssicherheitsmässig einwandfrei zu erfolgen. Die Flurstrassen sind jederzeit für den übrigen Verkehr und für die Bewirtschaftung der angrenzenden Felder freizuhalten. Um das Kreuzen von Lastwagenzügen zu erleichtern, wurde auf der Parzelle Kat.-Nr. 148 bereits ein Streifen von 70 m Länge und 3 m Breite mit Kies eingedeckt. Weitere Ausbauten erfolgen (sofern notwendig) in Absprache mit der Flurgenossenschaft Andelfingen und der Gemeinde Andelfingen.

Die Lastwagenzüge müssen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wenden können. Es sind entsprechende Flächen hierfür freizuhalten. Auf die lagegenaue Festlegung eines Kehrparkplatzes wird verzichtet, da dieser auch in Abhängigkeit mit der Bebauung des Baubereiches F2 steht, für den jedoch noch kein Bauprojekt vorliegt.

Anzahl Parkplätze

Die maximal zulässige Parkplatzzahl für Mitarbeiter, Kunden und Besucher wird auf 30 Parkplätze festgelegt. Der Bedarf wurde aufgrund der bestehenden Arbeitskräfte und der derzeitigen Betriebsfläche sowie der geplanten Erweiterung abgeschätzt. Der längerfristige Bedarf an Parkplätzen kann so gedeckt werden.

Im Situationsplan ist eine mögliche Parkierungsvariante eingetragen (Längsparkierung). Diese hat nur orientierender Inhalt. Im Baubewilligungsverfahren ist die erwünschte Parkierung festzulegen.

Aus betrieblichen Gründen müssen Erntefahrzeuge, Maschinen etc. auf den Verkehrsflächen des Betriebs und innerhalb der Baubereiche abgestellt werden können. Die Parkierung dieser Fahrzeuge über eine längere Zeit hat im Gebäude C zu erfolgen, welches zu diesem Zweck erstellt worden ist.

Erschliessungsflächen innerhalb der Baubereiche

Da mit Fahrzeugen auf dem Betriebsgelände manövriert wird, ist eine Befestigung der Flächen um das Betriebsgebäude erforderlich. Um den Anteil an versiegelter Fläche auf ein Minimum zu reduzieren, sind wenn immer möglich sickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Innerhalb der Gewächshäuser sind in der Mittelzone befestigte Fahrflächen notwendig. Die versiegelten Flächen sind auf maximal 8% der Fläche der Baubereiche F1 und F2 beschränkt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Ein allfälliger Ausbau der Trinkwasserversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erfolgen.

Das Wasser für die Bewässerung stammt primär von einem Grundwasserbrunnen in Betriebsnähe. Eine entsprechende Konzession liegt vor. Bei erhöhtem Bedarf kann mit zwei mobilen Pumpen Wasser aus der Thur zum Hof befördert werden.

Brandschutz

Eine Wassermessung beim Tännlihof Anfangs März 2017 hat ergeben, dass die in den "Richtlinien für die Ausführung der Löschwasserversorgung" der GVZ vorgeschriebenen Werte von 1'500 l/min bei 3.5 bar nicht erreicht werden können, da die bestehende Zubringerleitung einen Innendurchmesser von nur 100 mm aufweist. Die benötigte Leistung kann nur mit einer Vergrösserung des Durchmessers der Versorgungsleitung auf 125 mm erbracht werden.

Gemäss Auskunft der Abteilung Gewässerschutz des AWEL ist eine Lagune eine Alternative zur oben genannten Massnahme, sofern sie zu jedem Zeitpunkt eine Löschwasserreserve von mindestens 50 m³ aufweist, was problemlos erreicht werden kann. Für die Feuerwehr ist ein Entnahmestorz zu erstellen. Die Wasserentnahme muss auch im Winter sichergestellt werden.

Die Sicherstellung des Brandschutzes mittels einer Lagune wird von der Gemeinde Andelfingen und der Familie Höneisen favorisiert. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Lagune werden Bestandteil des Bauprojektes sein; deren Zweck- und Rechtmässigkeit sind im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

Kanalisation

Die abwassertechnische Erschliessung hat dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) zu entsprechen. Gleichzeitig mit der Eingabe des Bauprojekts auf der Basis des Gestaltungsplans ist dem AWEL zur Beurteilung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ein Entwässerungsprojekt zuzustellen.

Regenwasser

Die Dachwasser der zusätzlichen Gewächshäuser sind soweit als möglich in die Bewässerungslagunen einzuleiten. Wo dies nicht möglich ist, sind die Dachwasser versickern zu lassen. Mit der Eingabe eines konkreten Bauprojekts ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept einzureichen und von der kantonalen Fachstelle (AWEL) bewilligen zu lassen.

Stromversorgung

Im Moment ist die Versorgungsleistung der bestehenden Stromleitungen zum Betrieb Höneisen zu gering. Bei zusätzlichen Bauten und Anlagen hat der Ausbau der Stromversorgung nach den Angaben des Elektrizitätswerkes Andelfingen zu erfolgen.

Beheizung Folientunnel und Gewächshäuser

Gemäss kantonalem Richtplan sind bei energieintensiven Nutzungen in der Landwirtschaftszone wenn immer möglich ortsgebundene Abwärme oder erneuerbare Energieträger zu nutzen. Das in der Nachbarschaft gelegene Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA) ist an den Nahwärmeverbund der Robert Schaub AG angeschlossen. Der Bau einer Zuleitung bis zum Tännlihof ist eine Option für den Betrieb Höneisen. Ebenfalls zur Diskussion stehen die Erstellung und der Betrieb einer eigenen Schnitzelheizung. Erste Abklärungen zu diesen beiden Varianten sind im Gange.

Für die Abdeckung von Spitzenlasten ist der kurzzeitige Einsatz von nicht erneuerbaren Energieträgern wie zum Beispiel Gas gestattet.

4.7 Umwelt

Keine Altlasten vorhanden

Gemäss Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächenkataster befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters kein Eintrag.

Lufthygiene

Die Umgebung ist möglichst geringfügig durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe etc. zu belasten. Als Beitrag zum Schutz der Luftqualität sind zudem nur Maschinen und Geräte einzusetzen, die dem Stand der Technik entsprechen. Diese sind regelmässig zu warten und periodischen Abgasprüfungen zu unterziehen.

Beleuchtung

Um übermässige Lichtemissionen zu vermeiden, dürfen die Gewächshäuser zwischen 22.00 Uhr und 07.00 Uhr nicht beleuchtet werden.

4.8 Weitere Bestimmungen

Etappierung

Die Bauten und Anlagen dürfen in Etappen realisiert werden. Die Reihenfolge der Erstellung der Bauten wird offen gelassen.

Wiederherstellung

Die Betriebsflächen des Tännlihofs sind als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Die Folientunnel, Gewächshäuser, Anbauten und Neubauten betreffen Fruchtfolgeflächen. Allerdings dient der Betrieb dazu, landwirtschaftliche Produkte (Gemüse) zu produzieren, sodass die Fläche weiterhin dem Zweck einer Fruchtfolge entspricht. Der Bodenaufbau wird durch die Erstellung der Folientunnel und Gewächshäuser nicht tangiert und bleibt auch nach dem Rückbau erhalten.

Wie bereits erwähnt werden Terrainanpassungen in jedem Fall von einer bodenkundigen Person begleitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bodenqualität in den Baubereichen für Folientunnel und Gewächshäusern erhalten bleibt.

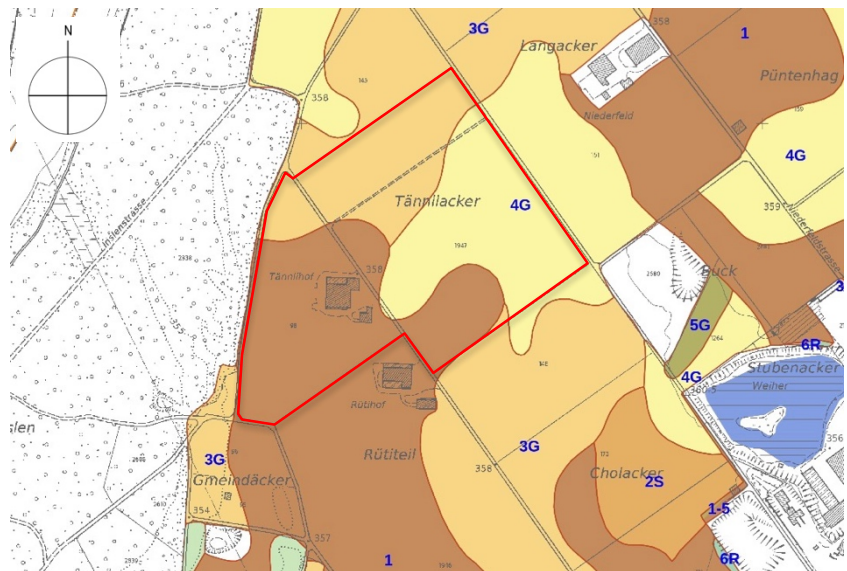
Bei der Schliessung oder Wegzug des Betriebes sind die Flächen wieder für die landwirtschaftliche Nutzung als Fruchtfolgeflächen mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit gemäss ihrer ursprüngliche Nutzungseignungsklasse herzurichten. Demzufolge gehen effektiv keine Fruchtfolgeflächen verloren.

Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken und mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

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

Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (Quelle: Gis-Browser Kt. ZH)




- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
- 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge



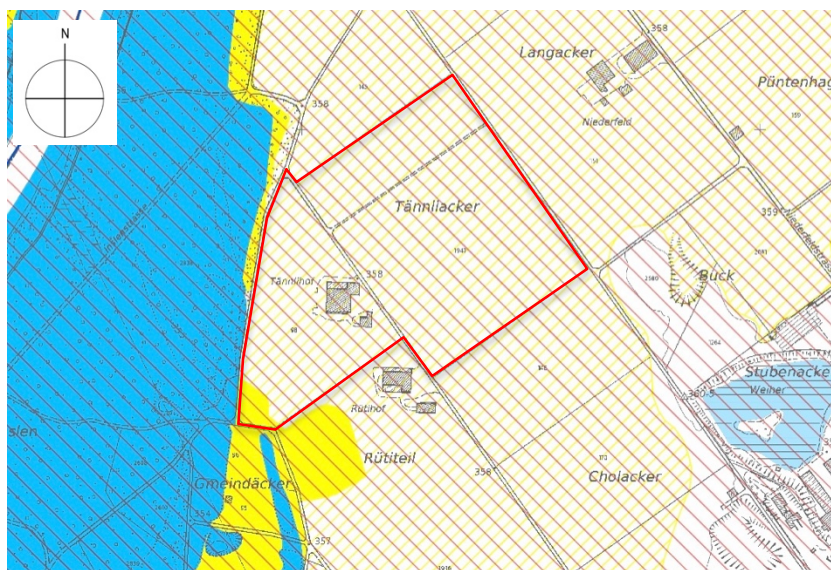
Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte für die Region Andelfingen wird zurzeit revidiert. Gemäss der bisherigen Gefahrenkarte besteht im Gestaltungsplanperimeter eine geringe Gefährdung (gelber Bereich) sowie eine Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) durch Hochwasser.

Da sich der Gestaltungsplanperimeter in der Landwirtschaftszone befindet, ist er im Rahmen der "neuen" Gefahrenkarte nicht mehr Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Das AWEL beurteilt die Gefährdungssituation im Gebiet des Tännlihofs im Vergleich zur bisherigen Gefahrenkarte jedoch als unverändert. Die Grundeigentümer müssen daher eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit treffen.

-  mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)

(Quelle: Gis-Browser Kt. ZH)



5. Auswirkungen

Landschaftsbild und Ortsbildschutz

Die Erweiterung des Betriebes um zusätzliche Folientunnel und Gewächshäuser werden den gewohnten Anblick des Betriebs Höneisen verändern, wie der Blick auf die heute bereits bestehenden Folientunnel und Gewächshäuser zeigt. Mit den geplanten Massnahmen im Bereich Umgebungsgestaltung sollen die Neubauten in ihrer Massstäblichkeit gebrochen und ihre Einordnung verbessert werden. Zudem dienen die Massnahmen im Bereich Umgebungsgestaltung der landschaftsökologischen Aufwertung und der Vernetzung von bestehenden Naturschutzobjekten und nehmen damit ein Thema auf, welches im biologischen Anbau ebenfalls von grosser Wichtigkeit ist.

Die Neu- und Anbauten in den Baubereichen D und E fügen sich gut in die bestehende Baustruktur ein, sodass durch diese kaum Auswirkungen auf die Erscheinung des Betriebs entstehen. Es ist keine negative Auswirkung auf das kantonale Ortsbild von Andelfingen zu erwarten.

Heutige Situation: Sicht aus südöstlicher Richtung



Arbeitsplätze und Betriebssicherung

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für einen gesunden, wirtschaftlich konkurrenzfähigen Fortbestand des Betriebs Höneisen. Er sichert damit auch die Arbeitsplätze, welche hier vorhanden sind, und schafft für die Mitarbeitenden zeitgemässe Arbeitsbedingungen.

Wiederherstellung und Bodenschutz gesichert

Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzungsform als Fruchtfolgefläche zugeführt werden kann, sind bei einer Schliessung, einem Wegzug oder einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sämtliche neue Bauten, die nach dem 29.11.2017 erstellt wurden, zu entfernen.

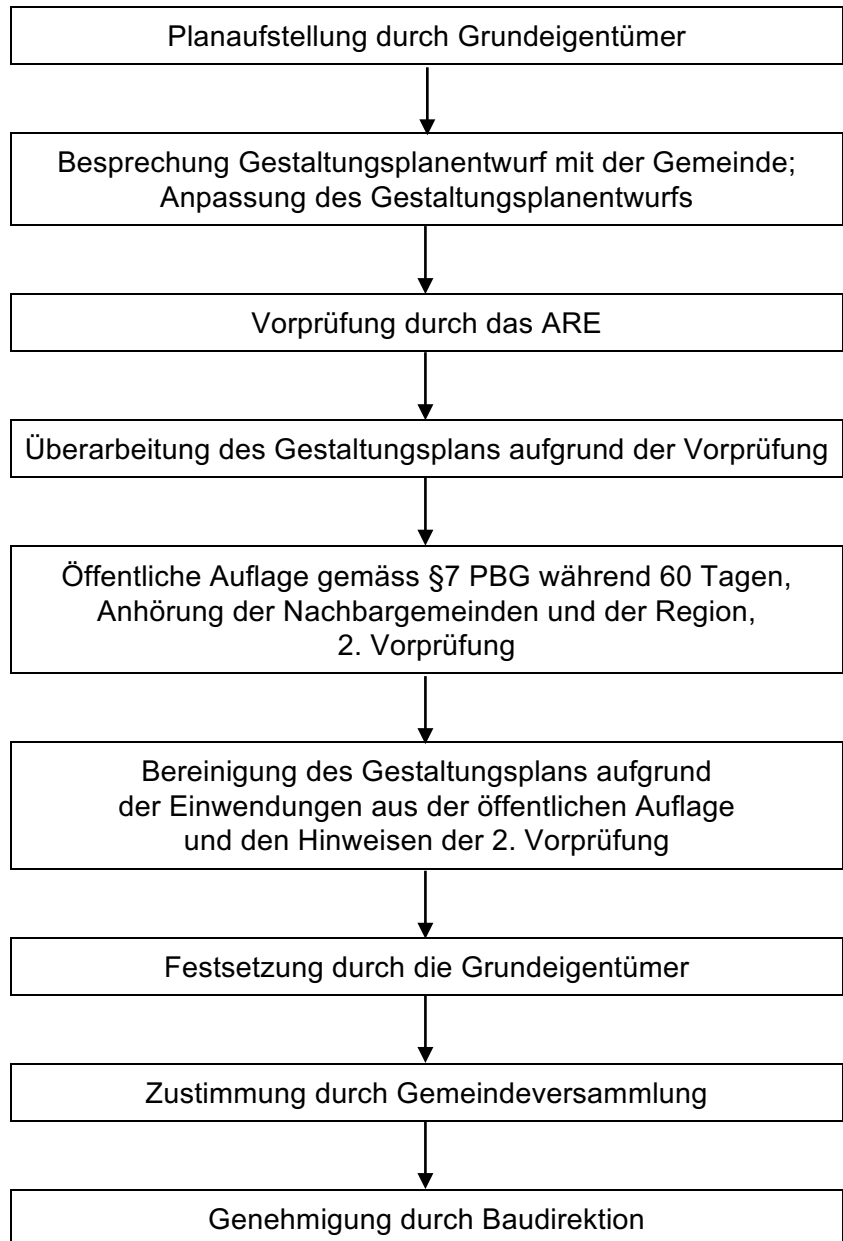
Fazit

Das Bauvorhaben Höneisen hat keine weitreichenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs Höneisen und ist mit den Interessen von Landschaft, Landwirtschaft, Bodenschutz und Ortsbildschutz vereinbar.

6. Mitwirkung

6.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



6.2 Vorprüfung durch das ARE

Vorprüfung vom
26. September 2016

Der Gestaltungsplan mit Datum vom 17. Mai 2016 wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 26. September 2016 wird die Hauptforderung gestellt, die Baubereiche für Folientunnel und Gewächshäuser auf die betrieblich notwendigen Flächen nahe dem Betriebszentrum zu reduzieren bzw. zu konzentrieren. Dieser Hauptforderung wurde durch den Verzicht auf die Baubereiche G1-G3 nachgekommen. Weiter wurden auf Empfehlungen und Forderungen des Kantons folgende Änderungen an den Unterlagen vorgenommen:

Änderungen und Ergänzungen
der Bestimmungen

- Für die Bepflanzung der Umgebungsbereiche wurde die Liste "einheimische und standortgerechte Gehölze" der Fachstelle Naturschutz als massgeblich erklärt.
- Die zulässigen Optionen für die Zu- und Wegfahrt wurden präzisiert. Neu darf die Zu- und Wegfahrt nur noch über die Strassenparzellen Kat.-Nrn. 143 und 2692 erfolgen.
- Für die Beheizung der Folientunnel und Treibhäuser im Baubereich F2 wird die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern vorgeschrieben.

Nicht berücksichtigte Empfehlungen

Folgende Empfehlungen wurden nicht berücksichtigt oder haben sich erübrigt:

- Gemäss Vorprüfungsbericht beeinträchtigt das Vorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht. Für die Erteilung der forstrechtlichen Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes wurden zwei Nebenbestimmungen gestellt. Da das Waldareal ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, können für den Wald keine Bestimmungen erlassen werden. Die Nebenbestimmungen wurden daher im vorliegenden Bericht auf Seite 9 dokumentiert. Zudem existiert bereits eine rechtskräftige Waldabstandslinie; daher ist eine forstrechtlichen Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes nicht mehr erforderlich.
- Auf den Baubereich G3 wird verzichtet. Damit werden die geforderte Festlegung eines Uferstreifens von 20 m sowie die Ergänzungen zum Umgang mit dem belasteten Standort Nr. 0030/I.0008-003 hinfällig.

Vorprüfung vom
13. Juni 2017

Der Gestaltungsplan mit Datum vom 28. März 2017 wurde dem Kanton zur 2. Vorprüfung eingereicht. Die gesamthafte Überprüfung ergab, dass die im Rahmen der 1. Vorprüfung gestellten Anträge weitgehend berücksichtigt und in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden.

Aufgrund der 2. Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Änderungen und Ergänzungen der Bestimmungen und des erläuternden Berichtes

- Die Bestimmungen zur Gestaltung und Bepflanzung des Umgebungsbereichs U2 wurden ergänzt und präzisiert.
- Die Flächen des Umgebungsbereichs U3 wurden dem Umgebungsbereich U2 zugewiesen, der Umgebungsbereich U3 wurde als Festlegung aufgehoben.
- Es wurde eine Bestimmungen bezüglich des Hochwasserschutzes erlassen, welche im vorliegenden Bericht erläutert wird.
- In den vorliegenden Bericht wurden Aussagen zum Thema Grundwasser aufgenommen.

Nicht berücksichtigte Empfehlung

Die ökologische Aufwertung hat sich auf die Förderung der Feldlerche auszurichten. Dazu wird empfohlen, auf einer offenen Feldfläche des Betriebes eine 30-50 Aren grosse Fläche von mindestens 10 m Breite als Bunt- oder Rotationsbrache oder eine als extensive Wiese anzulegen. Da sich diese Empfehlung auf ein Gebiet ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bezieht, konnte sie bei der Überarbeitung der Bestimmungen und des Berichtes nicht berücksichtigt werden.

Die Familie Höneisen ist als Biobetrieb daran interessiert, die Artenvielfalt zu fördern und auch die Population der Feldlerche zu erhalten und wenn möglich zu vergrössern. Es laufen bereits entsprechende Projekte in Zusammenarbeit mit dem Andelfinger Naturschutzverein.

6.3 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage und Anhörung

Der private Gestaltungsplan Tännlihof wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom 7. April 2017 bis 5. Juni 2017 gingen drei schriftliche Stellungnahmen von der Nachbargemeinde Kleinandelfingen, von der Zürcher Planungsgruppe Weinland und vom Andelfinger Naturschutzverein ein.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es wurden alle Anträge durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt, sofern sie sich auf den Gestaltungsplanperimeter bezogen.

Nicht berücksichtigter Antrag

Ein Antrag betraf die Parzellen Kat.-Nrn. 96 und 1946, welche beide ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen und nicht der Familie Höneisen gehören. Diese sollen analog des Umgebungsbereiches U2 gestaltet und bepflanzt werden. Da diese Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen, kann dieser Antrag im vorliegenden Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.

7. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan schafft
Planungssicherheit

Der Gestaltungsplan Tännlihof sichert die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebs Höneisen. Damit können klare Verhältnisse geschaffen, die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geklärt und eine gesicherte betriebswirtschaftliche Planung erstellt werden.

**Heinz und Martin Höneisen, Bio-Landbau,
Tännlihof 509, 8450 Andelfingen, www.taennlihof.ch**

BETRIEBSKONZEPT



Luftaufnahme des Betriebszentrum (Stand Herbst 2013)

**Grundlage für den
"Privaten Gestaltungsplan Tännlihof"**

Andelfingen, 19. Januar 2016, Heinz Höneisen

1. Betriebsentwicklung und Ist-Situation

1.1 Geschichte

Im Jahr 1968 zog Ernst Höneisen, der Vater des heutigen Betriebsleiters Heinz Höneisen, wegen Platzmangels aus dem Dorf Andelfingen aus und erstellte im Tännlihof eine landwirtschaftliche Siedlung. Damals hatte der Betrieb etwa 20 Kühe sowie auf etwa 20 ha Futter- und Ackerbau mit Kartoffeln als Spezialkultur. Später kamen Drescherbsen und Maschinenbohnen dazu. Bei der Umsiedlung konnte durch Abtausch ein Grossteil der neuen landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) in Betriebsnähe organisiert werden.

Durch die Intensivierung des Pflanzenbaus wurden in den 90er Jahren diverse Parzellen für die Bewässerung erschlossen. Das Wasser dafür stammt vom Grundwasser in Betriebsnähe (600 l/min) sowie von zwei mobilen Pumpen aus der nahen Thur. Etwa 10 Jahre nach der Erstellung der Siedlung erfolgte die erste bauliche Erweiterung der Scheune; vor allem für die Kartoffel-Lagerung und als Maschinenunterstand.

1995 übernahm der jetzige Inhaber Heinz Höneisen den Betrieb und stellte die Milchviehhaltung ein. Zu diesem Zeitpunkt wurden auf etwa 25 ha LN nebst den bisherigen Kulturen mit Unterstützung von 1-2 betriebsfremden Mitarbeitenden auch Zuckerrüben, Karotten und Zwiebeln angebaut.

Durch Zusammenarbeit und Abtausch mit benachbarten Landwirten konnte der Kartoffelanbau in den folgenden Jahren bis auf 20 ha ausgedehnt werden. Ebenfalls in dieser Zeit konnten 10 ha Land gepachtet und später gekauft werden. In den Jahren 1995 bis 2002 wurden auf dem Betrieb auch Freilandschweine gehalten.

Seit 2008 arbeitet auch Sohn Martin (Jahrgang 1983) auf dem Betrieb mit. Der gelernte Landmaschinen-Mechaniker und Landwirt gründete ab 2016 zusammen mit seinen Eltern eine Generationen-Gemeinschaft.



Tännlihof von der Strasse Andelfingen-Flaach aus. Im Hintergrund Bewaldung des Thurlaufes sowie Schiterberg.

1.2 Umstellung auf Biolandbau

Der Betrieb Tännlihof orientiert sich bereits seit Jahren an den Zielsetzungen und Vorgaben des ökologischen Pflanzenbaus und der artgerechten Tierhaltung, dies einerseits aus eigener Überzeugung, aber auch auf Wunsch der Konsumenten. In den Jahren vor 2010 sanken jedoch die wirtschaftlichen Erträge aus den Spezialkulturen wie Karotten laufend. Grund dafür waren Schliessungen, Übernahmen und damit Preisreduktionen bei den Abnehmern. Aufgrund dieser Entwicklung sowie der Nachfrage nach Biogemüse haben sich die Familien Höneisen entschlossen, ab 2010 einen Teil ihrer Betriebe auf Biolandbau umzustellen. Die Familien Höneisen sind der Überzeugung, dass nur biologische Landwirtschaft auch nachhaltige Landwirtschaft ist. Dafür wurden im Tännlihof folgende Produktionsstätten gegründet:

- Heinz Höneisen, Thurland Bio (ca. 25 ha), Umstellung auf Biolandbau 2010
- Martin Höneisen (ca. 20 ha), Umstellung auf Biolandbau 2011

Die beiden Produktionsstätten sind administrativ eigenständig, bilden aber einen gemeinsamen Betrieb. Damit stehen - nebst den Ökoflächen - etwa 40 ha bestes Ackerland für den Anbau von Bio-Kartoffeln und Bio-Gemüse zur Verfügung.

Neu werden auch Erdbeeren angebaut, mehrheitliche unter Folientunnel. Ebenfalls neu ist der Anbau von Chicorée-Wurzeln, welche im Winter getrieben werden. Seit 2013 können im grenznahen Jestetten D knapp 10 ha Ackerland dazu gepachtet werden. 2014 konnte bei der Scheune ein Maschinenunterstand erstellt werden.

1.3 Vermarktung

Die Vermarktung der Produkte erfolgt über diverse Kanäle, so z.B. auch an die Landi in Andelfingen und an Bioläden. Der grösste Abnehmer ist die Rathgeb BioLog AG in Unterstammheim. Weitere Abnehmer sind die BINA, die Hilcona sowie Restaurants. Mit diesen wird der Anbau geplant und es werden neue Produkte getestet.

1.4 Pacht- und Eigenland

Gemeinde	Bezeichnung	Kat. Nr.	Fläche (a)	Pacht/Eigen
Andelfingen	Tännliacker 4-5	98	246	Eigen
Andelfingen	Tännliacker 1-3	1947	542	Eigen
Andelfingen	Inseln	204	79	Eigen (Wald)
Andelfingen	Bueli/Waldhof	2972	240	Eigen
Andelfingen	Schüpbach	277	129	Eigen
Andelfingen	Bueli 1	251	377	Eigen
Andelfingen	Waldhof 2	2587	104	Eigen
Andelfingen	Laufen	2657	130	Eigen
Andelfingen	Begert/Weide	1116	10	Eigen
<i>Henggart</i>	<i>Schäggibuck</i>	<i>Diverse</i>	550	<i>Pacht</i>
<i>Weitere Gemeinden</i>			2'079	<i>Pacht</i>
<i>Jestetten D</i>	<i>Langäcker etc.</i>	<i>Diverse</i>	995	<i>Pacht</i>
Total Eigenland (LN)			1'876	
Total Pachtflächen (LN)			3'624	
Total Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)			5'500	

1.5 Geschützter Anbau von Gemüse

Im Biomarkt wird die Regionalität der Produkteherkunft besonders stark gewichtet. Für die grosse Konsumregion Zürich sind entsprechend grosse Mengen erforderlich. Dazu gehören auch Produkte aus gedecktem Anbau. Aus diesen Gründen hat die Familie Heinz Höneisen 2013 die ersten Gewächshäuser erstellt. Inzwischen stehen folgende gedeckte Flächen zur Verfügung:

Etappe	Typ	Kat. Nr.	Baujahr	Bezeichnung	Nettofläche (a)
1	Rovero Tunnel ¹	98	2013	1-8	66.0
2	Hortuna/Filclair (Wandertunnel) ²	1947	2014/15	13-17	85.0
3	Doppelfolienhaus ²	98	2015	18*	62.2
	Total				196.2

Für diese Gewächshäuser und Wandertunnels liegen Baubewilligungen vor. Aufgrund einer Besprechung vor Ort Ende 2014 mit Vertretern des Amtes für Landschaft und Natur ALN sowie des Amtes für Raumentwicklung ARE wurde der Familie Heinz Höneisen mitgeteilt, dass zukünftige Gewächshäuser nur noch im Rahmen eines privaten Gestaltungsplanes beurteilt und bewilligt werden können.

Damit sich der Betrieb während dieser Zeitspanne trotzdem entwickeln, sich der Nachfrage sowie der Marktlage anpassen und auf dem Betrieb während dieser Zeit in bewilligten Folientunnels produziert werden kann, wurde folgende Möglichkeit in Aussicht gestellt: "Aufgrund eines Baugesuches kann eine befristete Bewilligung ohne Verlängerung in Aussicht gestellt werden, um die Zeitspanne bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplanes zu überbrücken." Der weitere Ausbau der gedeckten Fläche (Gewächshäuser) steht beim vorliegenden Gestaltungsplan deshalb im Zentrum.



Der Tännlihof zählt dank seiner ausgesprochen milden Lage zu den bevorzugten Frühlagen in der Region. Für den Anbau von Gemüse und Kartoffeln stellt dies vor allem markttechnisch ein grosser Vorteil dar. Aus energetischer Sicht eignet sich eine solche Lage besonders gut für Gewächshäuser.

¹ Definitive Bewilligung

² Diese beiden Etappen haben eine befristete Baubewilligung. Ist der Gestaltungsplan bis am 30. September 2017 nicht in Kraft, so muss ein erneutes Baugesuch eingereicht werden, dessen Bewilligung nicht garantiert ist. Die beiden Etappen haben Bestandes-Garantie bis mindestens Ende 2017.

* vgl. nächste Seite

1.6 Kulturen und Flächen (Stand 2015)

Freiland

Kultur	Kulturfläche (a)	Kultur	Kulturfläche (a)
<i>Frischgemüse</i>		<i>Lager- & Verarbeitungsgemüse, Kartoffeln etc.</i>	
Blumenkohl	264	Karotten	880
Broccoli	156	Kartoffeln	1'160
Fenchel	13	Spinat	600
Lauch	106	Randen	690
Nüsslisalat	44	Petersilienwurzel	70
Salate diverse	789	Kohl/Wirz	50
		Zwiebeln	230
		Bohnen	800
		Erbsen	100
		Gerste	350
Total Frischgemüse	1'372	Total Feldgemüse etc.	4'930³

Gewächshaus

Kultur	Kulturfläche (a)	Kultur	Kulturfläche (a)
Gurken	35	Rucola	330
Nüsslisalat	405	Spinat	22
Petersilie	21	Erdbeeren	80
Total Gemüse und Erdbeeren Gewächshaus			893

1.7 Fahrzeuge, Maschinen und Geräte (Stand 2015)

Gegenstand	Anzahl	Standfläche Soll (m ²)
Traktoren	12	240
Wagen	5	200
Busse für Personentransport	3	60
Betriebsfahrzeuge	1	13
Maschinen Bodenbearbeitung	6	90
Maschinen Saat/Pflanzung	3	40
Maschinen Pflege	8	110
Maschinen Ernte	5	100
Maschinen Diverse	5	100
Bewässerung inkl. Rohre		70
Weiteres Material wie Folien etc.		70
Total Standfläche Soll (m²)		1'093

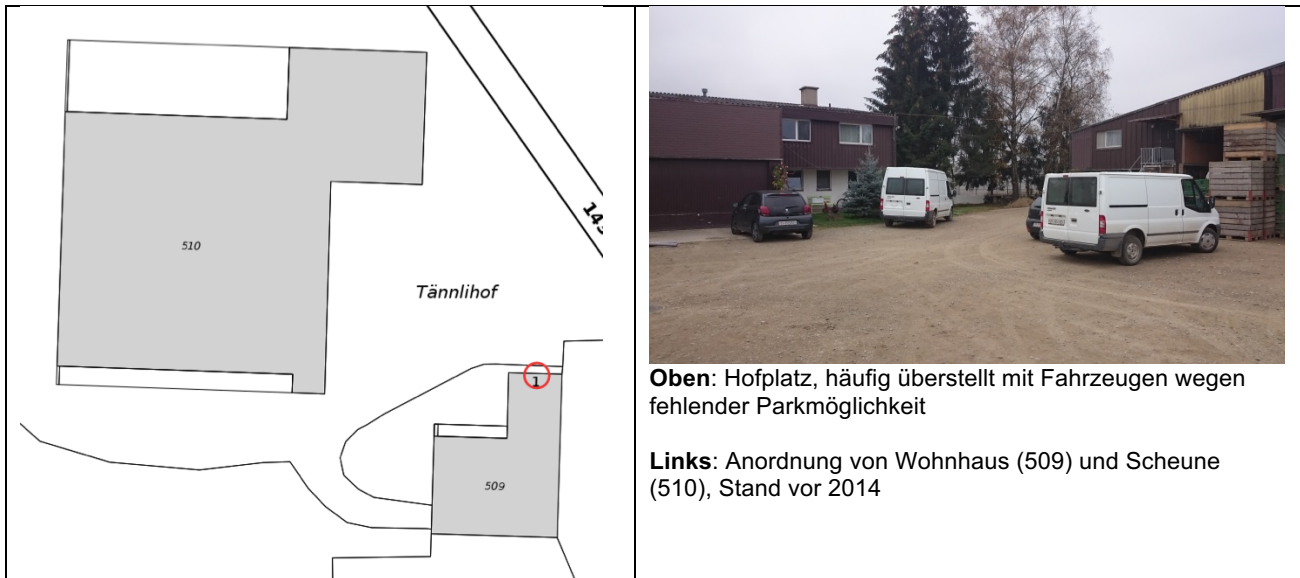
³ Nicht darin enthalten sind Futter- und Ökoflächen.



Zurzeit können Maschinen teilweise im 2014 erstellten Scheunenanbau unterstellt werden.

1.8 Raumprogramm in Ökonomiebauten

Standort	Was	Situation Ist	Situation Soll
Ökonomiegebäude (Assek-Nr. 510)	Chicorée-Treiberei, Schweine	30 m ²	300 m ²
	Kühlraum gross f. Lager	200 Paloxen	Unverändert
	Kühlraum klein	Kundenbelieferung	Unverändert
	Lagerraum Kartoffeln/Wu- Gemüse/Maschinen	300 m ²	600 m ²
	Rüstraum	20 m ²	150 m ²
	Diverse Lagerflächen	60 m ²	200 m ²
	Werkstatt	70 m ²	Unverändert
	Anbau 2014 für Maschinen	600 m ²	1'000 m ²
Wohnhaus (Assek-Nr. 509)	OG: 5.5-Zimmerwohnung	Betriebsleiter- Ehepaar	Unverändert
	EG: 5-Zimmer-Wohnung	Teilweise Büro	Büro etc. Betrieb
	Neue Familienwohnung	-	Sohn Martin & Partnerin
	Neue Familienwohnung	-	Tochter Eliane & Partner
	Keller	Pflanzenschutz- Raum	Unverändert
Container (ab 2015)	Materialdepot	15 m ²	30 m ²
	Aufenthaltsraum Personal	12 m ²	30 m ²
	Sanitäranlagen Personal	5 m ²	Unverändert



1.9 Personal

Ganzjährig arbeiten nebst den Familienmitgliedern fünf Mitarbeitende auf dem Hof. Ab der Erdbeerernte im Mai bis im Herbst werden insgesamt 20 Personen beschäftigt, vorwiegend Saisonarbeitskräfte aus dem Ausland und Praktikanten/innen. Das Personal wohnt ausserhalb des Betriebes in der näheren Umgebung.

Zusätzlich zum eigenen Personal werden vor allem in den Gewächshäusern Lohnarbeiten von einem Partnerbetrieb ausgeführt. Dieses Personal ist in obigen Angaben nicht enthalten.

Sanitär- und Aufenthaltsräume für das Personal waren bisher auf dem Betrieb nur in sehr bescheidenem Umfang vorhanden. Durch das Aufstellen von Containern (2015) konnte die Situation entschärft werden. Für den geplanten Ausbau des Betriebes reichen aber die vorhandenen Sanitär- und Aufenthaltsräume nicht.

2. Beurteilung der Ist-Situation

Aus baulicher Sicht kann die aktuelle Situation auch im Hinblick auf die erwünschte betriebliche Entwicklung wie folgt zusammengefasst werden:

- Der starke Ausbau von Spezialkulturen auf dem Betrieb hat generell in vielen Bereichen zu baulichen Engpässen geführt.
- Das Erstellen weiterer Gewächshäuser ist ohne Gestaltungsplan nicht mehr möglich. Selbst bereits bewilligte Gewächshäuser haben nur eine befristete Bewilligung.
- Für das Rüsten von Gemüse fehlt grundsätzlich ein geeigneter Raum mit Klimatisierung, Nassbereich und Kühlmöglichkeit.
- Für den Umschlag von Gemüse aus gedeckter Fläche ist zurzeit kein Platz vorhanden. Ebenfalls fehlt ein Umschlagplatz für Jungpflanzen, Gebinde etc.
- Aufenthalt und Sanitäranlagen für Mitarbeitende sind zurzeit notdürftig in Containern eingerichtet. In Zukunft genügen diese Anlagen nicht mehr.
- Das bestehende Büro im Wohnhaus ist viel zu klein (nur 1 Arbeitsplatz). Durch die betriebliche Nutzung des gesamten Erdgeschosses stehen diese Räume nicht mehr für Wohnzwecke zur Verfügung. Durch die Mithilfe der Kinder (Sohn / Tochter) mit ihren Partnern sind zusätzliche Wohnräume für Familienmitglieder notwendig.

- Für das Unterstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Hilfsmaterial fehlt geeigneter Platz (siehe auch Kap. 1.8)
- Für das Personal sowie Besucher sind keine geeigneten Parkmöglichkeiten vorhanden.
- Für die Anlieferung und den Abtransport von Material bzw. Erntegut sind die Platzverhältnisse um das Betriebszentrum herum zu eng. Eine Laderampe existiert nicht.

3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung

Aus folgenden Gründen wird auf dem Betrieb Höneisen der Anbau von Spezialkulturen wie Gemüse und Beeren in Zukunft noch mehr Bedeutung erlangen:

- Der Biomarkt ist noch immer am Wachsen und es bestehen gute Marktkontakte.
- Das milde Klima lässt Früh- und Spätkulturen zu, welche für eine lange Marktversorgung besonders gefragt sind (Freiland und gedeckter Anbau).
- Die fruchtbaren und bewässerbaren Ackerböden auf dem Tännlihof eignen sich aus Erfahrung für Gemüse und Beeren besonders gut.
- Die hohe Bedeutung der Regionalität auf dem Markt führt im bevölkerungsreichen Kanton Zürich noch immer zu einer hohen Nachfrage. Dies gilt vor allem auch für Produkte aus gedecktem Anbau.
- Es bestehen Aussichten auf weitere geeignete Flächen (Pacht und/oder Kauf).
- Die Betriebsleiter haben sich in den letzten Jahren fundierte Kenntnisse im Anbau von Spezialkulturen angeeignet und möchten sich auch in Zukunft mit diesen Kulturen befassen.
- Durch die aktive Mitarbeit und die soeben gegründete Generationen-Gemeinschaft mit Sohn Martin ist die längerfristige Fortführung des Betriebes Höneisen auf ideale Weise gewährleistet.

Aus diesen Gründen werden Spezialkulturen - soweit dies von der Fruchtfolge her möglich ist - auf diesem Betrieb noch weiter an Bedeutung gewinnen. Im Besonderen sind dabei zusätzliche gedeckte Flächen (Gewächshäuser) gefragt.

4. Geplantes Projekt

Beim geplanten Projekt werden die Bedürfnisse aus der Beurteilung der Ist-Situation (Kap. 2) berücksichtigt. Flächen- und kostenmässig den grössten Anteil macht dabei die Gewächshausfläche aus. Weiter werden aber auch Räume geplant für das Waschen, Rüsten und Lagern von Gemüse, Sanitär- und Aufenthaltsräume für das Personal, Büroräume für die Betriebsführung, gedeckte Fläche für das Unterstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie Park- und Verkehrsflächen. Details dazu sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

5. Tragbarkeit

Für die im Gestaltungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterungen existiert noch keine Kostenschätzung. Allein die Gewächshäuser, deren Erstellungskosten mindestens CHF 200.-/m² betragen, bedingen Investitionen in Millionenhöhe. Deshalb ist einerseits eine etappenweise Realisierung geplant. Andererseits werden zurzeit diverse Finanzierungsmodelle geprüft, welche jedoch noch nicht ausgereift sind. Die konkrete Finanzierung wird deshalb erst bei Einreichen der Baugesuche vorliegen. Weil der Bedarf an Bio-Gewächshaus-Gemüse im Kanton Zürich vom Markt her gegeben ist, findet sich auch eine solide Finanzierung der dafür notwendigen Anlagen.

6. Beurteilung des Projektes

Der Tännlihof erlebt seit der Betriebsübernahme durch Heinz Höneisen im Jahr 1995 kontinuierlich einen starken Wandel in Richtung Spezialkulturen. Durch den Einstieg in den Biolandbau ab 2010 beschleunigte sich die Spezialisierung. Die Infrastruktur konnte mit dieser Spezialisierung jedoch nicht Schritt halten.

Die Spezialisierung des Betriebes erfolgte aufgrund des grossen Engagements der Betriebsleiter, aber auch aufgrund der starken Nachfrage nach Zürcher Biogemüse (Regionalität). Die wirtschaftlichen Resultate in den letzten Jahren zeigen, dass er Betrieb damit auf dem richtigen Weg ist. Damit dieser Weg weiter beschritten werden kann, sind die geplanten Ausbauten in die Infrastruktur wie auch in die Produktion (Gewächshäuser) aus Sicht des Marktes und der Wirtschaftlichkeit sinnvoll und damit tragbar. Aufgrund des Know-hows der Familien Höneisen, der betriebszugehörigen Böden und der klimatisch guten Lage erfüllt der Betrieb Höneisen in idealer Weise die Voraussetzung für eine Spezialisierung in den Biogemüsebau.

Für die geplanten Investitionen spricht auch oben erwähnte Gründung der Generationen-Gemeinschaft mit Sohn Martin.

7. Ablauf und Termine

Alle Beteiligten sind bestrebt, den Gestaltungsplan so rasch als möglich den Behörden und der Andelfinger Bevölkerung vorlegen zu können und hoffen natürlich auf eine Zustimmung. Geplant ist, dass der Gestaltungsplan bis Mitte 2016 dem Kanton vorgelegt wird und 2017 die Gemeindeversammlung Andelfingen darüber befinden kann.

Wie bereits erwähnt besteht die Möglichkeit, bereits während der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine befristete Bewilligung für die Erstellung von Gewächshäusern zu erhalten, um den Marktbedürfnissen entsprechen zu können. Diese Möglichkeit möchte die Familien Höneisen nutzen; sie werden daher 2016 ein entsprechendes Baugesuch einreichen.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 05.08.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 05.08.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001486

Publizierende Stelle
Gemeinde Andelfingen, Thurtalstrasse 9, 8450 Andelfingen

Privater Gestaltungsplan "Tännlihof", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8450 Andelfingen

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Der private Gestaltungsplan «Tännlihof» wurde von den Andelfinger Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2017 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 7. Juni 2022 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 10. Juni 2022 öffentlich publiziert und die Verfügung der Baudirektion mit der genehmigten Planung aufgelegt. Gegen die Genehmigung der Baudirektion wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Der private Gestaltungsplan "Tännlihof" wird auf den 1. Oktober 2022 in Kraft gesetzt.

Gemeinderat Andelfingen

Beschluss-/Verfügungsnummer: Gemeinderatsbeschluss Nr. 74

Beschluss-/Verfügungsdatum: 02.08.2022

Kontaktstelle:

Gemeinde Andelfingen
Thurtalstrasse 9
8450 Andelfingen