



## **VERFÜGUNG**

**vom 23. November 2009**

### **Bonstetten. Privater Gestaltungsplan Guggenbühl**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 9. Juni 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Bonstetten dem privaten Gestaltungsplan Guggenbühl zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 28. Juli 2009 und des Bezirksamtes Affoltern a.A. vom 24. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. August 2009 ersucht die Gemeinde Bonstetten um Genehmigung der Vorlage.

Damit das seit 25 Jahren bestehende Gartencenter Guggenbühl konkurrenzfähig bleiben kann, muss der Betrieb den heutigen Anforderungen der Kundschaft angepasst werden. Der Erneuerungsbedarf umfasst im Wesentlichen die Vergrösserung der Produktions- und Verkaufsflächen, die Ergänzung des Parkplatzangebotes sowie die Anpassung der Infrastruktur.

Im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung wurde als Planungsverfahren dem Instrument des privaten Gestaltungsplanes gemäss § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt. Die planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Gartencenters wurde im Rahmen eines projektbezogenen Gestaltungsplans geschaffen.

Die übergeordneten Vorgaben betreffend Zonenkonformität und Fruchtfolgefläche gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Anforderungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV bzw. kantonaler Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 d) sind durch gezielte Massnahmen im Gestaltungsplan sichergestellt. Die detaillierte Gestaltung der Grünflächen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) zu planen.

Der private Gestaltungsplan Guggenbühl umfasst den Situationsplan 1:1000 und die dazugehörigen Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG liegt vor.


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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Guggenbühl, dem die Gemeindeversammlung Bonstetten am 9. Juni 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Bonstetten wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Bonstetten (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Fachstelle Naturschutz des Amtes für Landschaft und Natur (ALN), an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Guggenbühl Pflanzen AG, Am Lochenweiher 16, 8906 Bonstetten.

Zürich, den 23. November 2009  
091002/Oca/Zst

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





Kanton Zürich  
Gemeinde Bonstetten

---

## Privater Gestaltungsplan Guggenbühl

# Situation 1:1000

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 1. April 2009

Guggenbühl Pflanzen AG  
Kat. Nr. 1825

Erich Hedinger  
Kat. Nr. 2771

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 9. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Präsident:




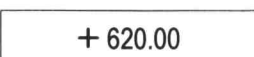






Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **23. Nov. 2009**

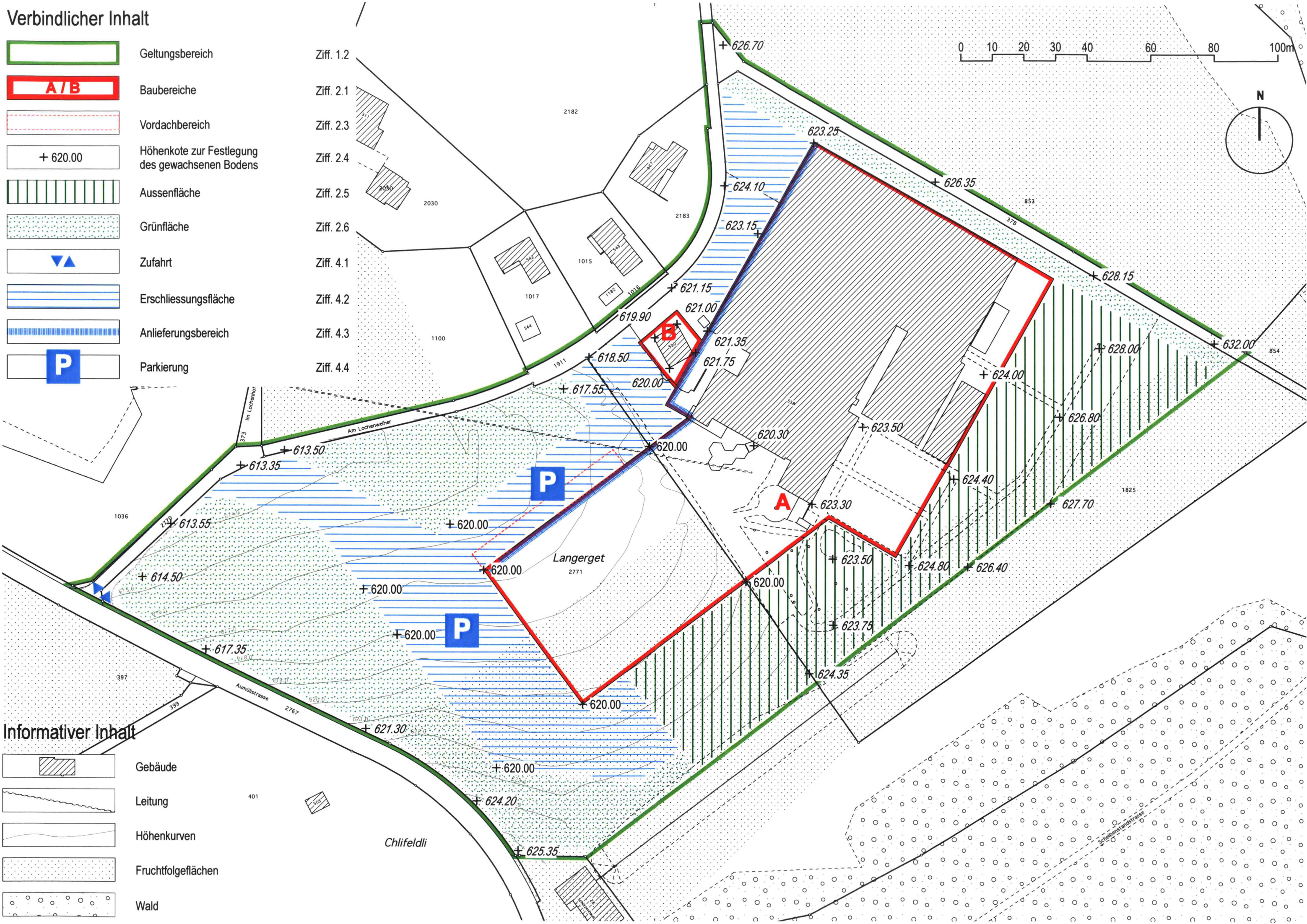
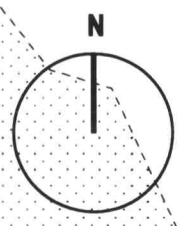
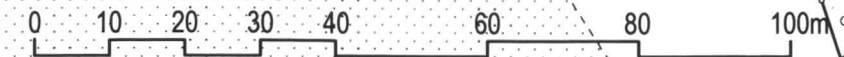
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *151/09*





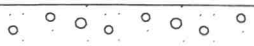
# Verbindlicher Inhalt

-  Geltungsbereich
-  Baubereiche
-  Vordachbereich
-  Höhenkote zur Festlegung des gewachsenen Bodens
-  Aussenfläche
-  Grünfläche
-  Zufahrt
-  Erschliessungsfläche
-  Anlieferungsbereich
-  Parkierung

- Ziff. 1.2
- Ziff. 2.1
- Ziff. 2.3
- Ziff. 2.4
- Ziff. 2.5
- Ziff. 2.6
- Ziff. 4.1
- Ziff. 4.2
- Ziff. 4.3
- Ziff. 4.4



# Informativer Inhalt

-  Gebäude
-  Leitung
-  Höhenkurven
-  Fruchtfolgeflächen
-  Wald



Kanton Zürich  
Gemeinde Bonstetten

---

## Privater Gestaltungsplan Guggenbühl

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 1. April 2009

Guggenbühl Pflanzen AG  
Kat. Nr. 1825

Erich Hedinger  
Kat. Nr. 2771

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 9. Juni 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **23. Nov. 2009**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

151/01

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan Guggenbühl bezweckt die Betriebserneuerungen/-erweiterungen des Gartencenters Guggenbühl am bestehenden Ort.
Bestandteile/ Geltungsbereich	<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich und der dazugehörigen Verordnungen sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten.

## 2. Bauten, Anlagen und Umgebung

Baubereiche	<sup>1</sup> Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan bezeichneten Baubereichen erstellt werden und sich besonders gut in die landschaftliche Umgebung einordnen.
Gesamthöhe	<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt im Baubereich A 8.0 Meter und im Baubereich B 10.5 Meter.
Vordachbereich	<sup>3</sup> Im Vordachbereich sind auskragende Vordächer zulässig, sofern sie einen minimalen Vertikalabstand von 4.50 Meter ab gestaltetem Boden einhalten und nicht mehr als 6.00 Meter über den Baubereich vorspringen.
Terrainveränderungen	<sup>4</sup> Die im Plan bezeichneten Koten gelten als gewachsener Boden. Gegenüber diesem gewachsenen Boden sind Terrainveränderungen von maximal +1.0 und -2.5 Meter zulässig. Bauliche Eingriffe haben in erster Priorität auf versiegelten und bereits nachhaltig gestörten Böden und erst in zweiter Priorität auf natürlichen Böden zu erfolgen. Auffüllungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher Geländeverlauf entsteht. Der Umgang mit dem Bodenmaterial ist im Baubewilligungsverfahren zu deklarieren.
Aussenfläche	<sup>5</sup> Die Aussenfläche dient dem Verkauf, der Aufbereitung und der Lagerung gartenbaulicher Produkte. Kleinere Bauten bis zu einer grössten Höhe von 4.0m sind auf höchstens 20% der Aussenfläche zulässig.

Grünfläche

<sup>6</sup> Das Gartencenter ist mit Grünflächen zu umgeben. Diese Grünflächen sind als naturnahe, extensive Wiesen zu gestalten und landwirtschaftlich zu nutzen. 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-

### 3. Nutzweise

Grundnutzung

<sup>1</sup> In den Baubereichen und in den Aussenflächen ist ein landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb zur Aufbereitung, zur Lagerung und zum Verkauf von gartenbaulichen Produkten zulässig.

Verkaufsfläche

<sup>2</sup> Die innere und äussere Verkaufsfläche darf 7'500m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nicht grösser als die innere und äussere Aufbereitungs- und Lagerfläche sein. Im Bereich der Verkaufsflächen ist ein gastronomisches Angebot für Kunden zulässig. Nicht zulässig ist eine Ausweitung des Verkaufssortiments auf alltägliche Gebrauchsgüter.

Wohnen

<sup>3</sup> Wohnen ist nur im Baubereich B zulässig.

### 4. Erschliessung

Zufahrt

<sup>1</sup> Die Zufahrt erfolgt über die Strasse Am Lochenweiher. Die Fahrbahnbreite der Zufahrtsstrasse zu den Erschliessungsflächen muss im Abschnitt Aumülistrasse bis zum Grundstück Kat. Nr. 2183 mindestens 5.0 Meter betragen. Die Einmündung der Erschliessungsstrasse Am Lochenweiher ist gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) Typ C auszubauen.

Erschliessungsfläche

<sup>2</sup> Die maximale Erschliessungsfläche (Rangier- und Parkierungsfläche) beträgt 6'300 m<sup>2</sup>. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten.

Anlieferungsbereich

<sup>3</sup> Die Anlieferung mit Lastwagen hat an dem im Plan bezeichneten Bereich zu erfolgen.

Parkierung

<sup>4</sup> Insgesamt sind maximal 100 Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Sie sind zweckmässig zusammenzufassen.

Ver- und Entsorgung

<sup>5</sup> Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und nachzuweisen. Die Kosten allfälliger Leitungsverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

## 5. Umwelt

Energie

<sup>1</sup> Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5, 2003) einzuhalten.

Wasserhaushalt

<sup>2</sup> Das Regenwasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Produktion wieder zu verwenden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerungsanlagen (Drainagen) sind sicherzustellen.

Empfindlichkeitsstufe

<sup>3</sup> Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Lufthygiene

<sup>4</sup> Übermässige Geruchsimmissionen (z.B. bei der Verwertung von Grüngut) sind zu vermeiden.

## 6. Weitere Bestimmungen

Fruchtfolgefleäche

<sup>1</sup> Ein allfälliger Verlust an Fruchtfolgefleäche ist ab mehr als 5'000m<sup>2</sup> Fläche zu kompensieren.

Wiederherstellung

<sup>2</sup> Sobald das Gartencenter nicht mehr der Produktion von gartenbaulichen Produkten dient, ist das Grundstück Kat. Nr. 2771 für die landwirtschaftliche Nutzung wieder herzurichten. Diese Wiederherstellung ist finanziell zu sichern.

## 7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Privater Gestaltungsplan Guggenbühl

## Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Formelles	5
	3.1 Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	6
	3.1 Allgemeine Bestimmungen	6
	3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung	7
	3.3 Nutzweise	9
	3.4 Erschliessung	9
	3.5 Umwelt	12
	3.6 Weitere Bestimmungen	13
	4. Auswirkungen	15
	4.1 Landschaft und Natur	15
	4.2 Landwirtschaft und Boden	17
	4.3 Wasser und Luft	24
	4.4 Wirtschaft	25
	4.5 Siedlung und Erholung	25
5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	26	
5.1 Übersicht Gesamtablauf	26	
5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	27	
5.3 Anhörung	31	
5.4 Vorprüfung ARV	31	
Anhang	1 Gegenüberstellung Stellungnahme ARV / GP Guggenbühl	
	2 EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser	

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich  
Alwin Suter, Simon Wegmann

FRIEDLIPARTNER AG, Zürich  
Lars Knechtenhofer  
Kapitel 4.2 Landwirtschaft und Boden

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

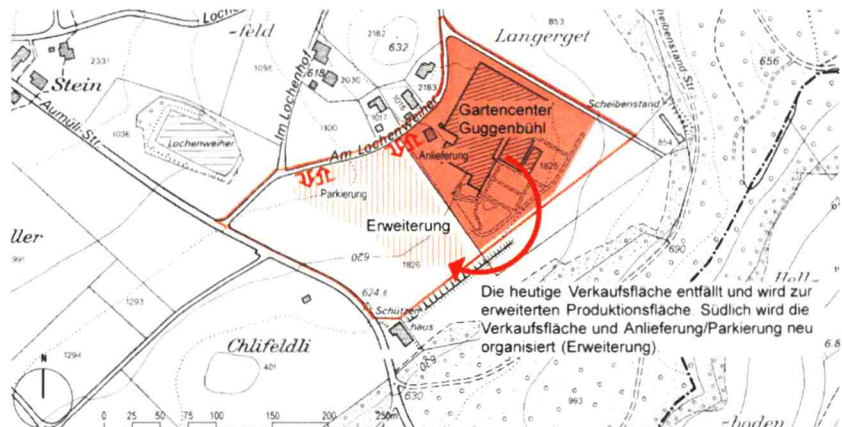
Das Gartencenter Guggenbühl existiert seit rund 25 Jahren. 2002 haben Arthur und Ruth Küng die Guggenbühl Pflanzen AG erworben. Die letzten grösseren Betriebserneuerungen/-erweiterungen gehen auf das Jahr 1995 zurück. Damals wurde die Produktion erneuert. Seither wurde kaum mehr im grossen Rahmen investiert. Damit das Gartencenter Guggenbühl konkurrenzfähig bleibt, müssen in den kommenden Jahren einzelne Betriebsteile insbesondere die Verkaufsflächen den Anforderungen der Kundschaft angepasst werden.

Folgender Erneuerungsbedarf steht im Vordergrund:

- Vergrössern der Produktionsflächen
- Modernisieren der Infrastruktur und Technik
- Erweitern und Vergrössern der Verkaufsfläche/-angebot
- Anpassen der Büroräumlichkeiten und der Kantine
- Ergänzen des Parkplatzangebots

## Absicht

Der Erneuerungsbedarf respektive die damit verbundene Vergrösserung der Produktions- und Verkaufsflächen können auf dem heutigen Areal nicht verwirklicht werden. Deshalb soll ein Teil des angrenzenden Grundstücks zwischen dem heutigen Gartencenter und der Aumülstrasse für die Betriebserweiterung verwendet werden.



## Flächenbedarf

	heute	künftig	Veränderung
<b>Produktionsfläche</b>			
Kalthaus	3'400m <sup>2</sup>	4'600m <sup>2</sup>	+1'200m <sup>2</sup> / +35%
Warmhaus	1'800m <sup>2</sup>	1'800m <sup>2</sup>	±0m <sup>2</sup> / ±0%
aussen	3'300m <sup>2</sup>	5'300m <sup>2</sup>	+2'000m <sup>2</sup> / +60%
<b>Total</b>	<b>8'500m<sup>2</sup></b>	<b>11'700m<sup>2</sup></b>	<b>+3'200m<sup>2</sup> / +37%</b>

	heute	künftig	Veränderung
Verkaufsfläche innen	1'300m <sup>2</sup>	2'800m <sup>2</sup>	+1'500m <sup>2</sup> / +115%
gedeckte Aussenfläche		800m <sup>2</sup>	+800m <sup>2</sup> / neu
Freiland	2'800m <sup>2</sup>	3'800m <sup>2</sup>	+1'000m <sup>2</sup> / +35%
<b>Total</b>	<b>4'100m<sup>2</sup></b>	<b>7'400m<sup>2</sup></b>	<b>+3'300m<sup>2</sup> / +80%</b>
Erschliessung gedeckte Rampe	0m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	+ 800m <sup>2</sup> / neu
Zu-/Wegfahrt	1'200m <sup>2</sup>	2'500m <sup>2</sup>	+ 1'300m <sup>2</sup> / +108%
Parkplatz	600m <sup>2</sup>	2'500m <sup>2</sup>	+ 1'900m <sup>2</sup> / + 316%
Anzahl Abstellplätze	32	100	+68 / +212%
<b>Total</b>	<b>1'800m<sup>2</sup></b>	<b>5'800m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4'600m<sup>2</sup> / + 322%</b>
Gartenbauabteilung	400m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	-400m <sup>2</sup> / -100%
Administration	3'000m <sup>2</sup>	3'000m <sup>2</sup>	±0m <sup>2</sup> / ±0%
Mitarbeiter	40	45	+5 / +13%

### Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Das Gartencenter steht in der Landwirtschaftszone. Der Private Gestaltungsplan soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb ermöglichen. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Gleichzeitig sollen aber auch die Anliegen der Anwohner, der Gemeinde und des Kantons berücksichtigt werden. Mit Schreiben vom 12. Juni 2008 hat das ARV diesem Vorgehen zugestimmt. Im Anhang ist dieses Schreiben und die Art und Weise wie dessen Auflagen erfüllt worden sind festgehalten.

## 2. Formelles

### Verfahren eines Privaten Gestaltungsplans

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert ein Planungsverfahren gemäss Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG), da es über eine innere Aufstockung gemäss Art. 37 Raumplanungsverordnung (RPV) hinaus geht und deshalb keine Ausnahmegewilligung nach Art 24 RPG erteilt werden könnte. Als Planungsverfahren für die intensivere Nutzung der Landwirtschaftszone wird der private Gestaltungsplan angewendet.

Der Private Gestaltungsplan ist eine "Spezialbauordnung", welche die normale Bauordnung ergänzt. Mit einem Gestaltungsplan werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den Privaten Gestaltungsplan sind in den § 83ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) festgehalten.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Guggenbühl Pflanzen AG nicht zum Bauen verpflichtet. Er legt lediglich fest, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Gemeinde Bonstetten.

### Standortgebundenheit

Den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG steht nichts entgegen. Durch die Konzentration des Betriebes am bestehenden Standort wird eine zusätzliche Zersiedlung der Landschaft mit negativen Folgen auf Raum und Umwelt vermieden.

## 3.1 Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1.1  
Zweck

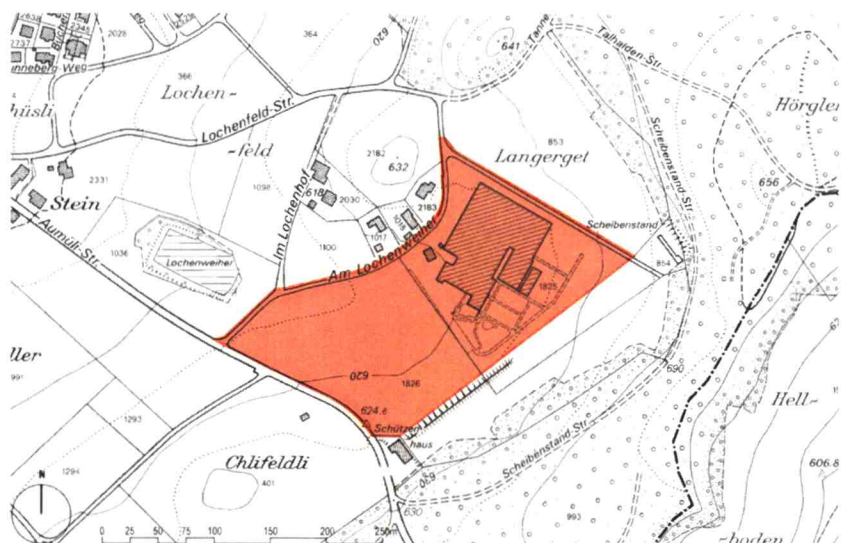
Der Private Gestaltungsplan Guggenbühl bezweckt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrösserung der Produktions- und Verkaufsflächen sowie die Ergänzung des Parkplatzangebotes.

zu Art. 1.2  
Bestandteile/  
Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 Hektaren. Es sind nachfolgende Grundstücke betroffen:

Kat. Nr.	Fläche	Eigentümer
378	ca. 817 m <sup>2</sup>	Flurgenossenschaft Bonstetten
1016	ca. 29 m <sup>2</sup>	Politische Gemeinde Bonstetten
1825	ca. 23'263 m <sup>2</sup>	Guggenbühl Pflanzen AG
1911	ca. 942 m <sup>2</sup>	Politische Gemeinde Bonstetten
2770	ca. 321 m <sup>2</sup>	Politische Gemeinde Bonstetten
2771	ca. 32'952 m <sup>2</sup>	Erich Hedinger



Die Grundstücke Kat. Nrn. 1016, 1911 und 2770 sind Strassenflächen und das Grundstück Kat. Nr. 378 ist ein Genossenschaftsweg. Mit dem Gestaltungsplan werden keine schutzwürdigen Interessen dieser Eigentümer verletzt.

Die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1825 und 2771 überwiegen flächenmässig bei weitem. Gestützt auf § 85 PBG ist eine Zustimmung der Grundeigentümer Kat. Nrn. 378, 1016, 1911 und 2770 nicht nötig, da den Grundeigentümer Kat. Nr. 1825 und 2771 mehr als zwei Drittel der einbezogenen Fläche gehören.

Weitere Grundeigentümer sind nicht in das Gestaltungsplanverfahren involviert.

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

Im Gestaltungsplan finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht kantonales oder Bundesrecht vorgeht oder auf die Bauordnung verwiesen wird. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und das Planungs- und Baugesetz (PBG) gelten subsidiär.

## 3.2 Bauten, Anlagen und Umgebung

zu Art. 2.1  
Baubereiche

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Landwirtschaftszone.

Der Gestaltungsplan weist zwei Baubereiche aus. Innerhalb der Baubereiche können die vorgesehenen Gewächshäuser und beheizten Verkaufsflächen respektive ein Wohnhaus realisiert werden.

Innerhalb der Gewächshäuser sind die dazugehörigen Räume wie z.B. Betriebsleiterbüro, Aufenthaltsräume/Kantine, Lager- und Nebenräume, Sanitäranlagen etc. zulässig.

zu Art. 2.2  
Gesamthöhe

Die Gewächshäuser weisen eine Gebäudehöhe von rund 5 Meter und eine Firsthöhe von rund 1 Meter auf. Unter Berücksichtigung der zulässigen Terrainveränderungen (Aufschüttungen von 1 Meter über dem gewachsenen Boden) und des Projektierungsspielraumes ergibt sich eine zulässige Gesamthöhe von 8.0 Metern.

Die maximale Gesamthöhe von 10.5 Meter für den Baubereich B orientiert sich an den Grundmassen der Bau- und Zonenordnung. Die Gesamthöhe (beinhaltet die Gebäude- und Firsthöhe) entspricht der W2/25.

zu Art. 2.3  
Vordachbereich

Die Anlieferung vom Verkaufsbereich soll überdacht werden. Deshalb wird ein Bereich für ein Vordach definiert. Während der Zeit ausserhalb der Anlieferung, kann der Bereich als Parkierungsfläche dienen. Innerhalb der Baubereiche sind ebenfalls Vordächer zulässig.

zu Art. 2.4  
Terrainveränderungen

Damit die neuen Gewächshäuser und Verkaufsgebäude realisiert werden können, sind Terrainveränderungen erforderlich.

Betrieblich ist das Gartencenter Guggenbühl auf eine einheitliche EG-Kote angewiesen, damit die bestehenden Räumlichkeiten (Produktion) à Niveau mit dem Neubau (Verkauf) verbunden werden können.

Um den Vollzug der Gestaltungsplanbestimmungen zu erleichtern, werden im Rahmen dieses Gestaltungsplanes die geplante EG-Kote des Gartencenters von 620.00 M.ü.M. sowie einzelne Terrainpunkte als gewachsener Boden festgelegt.



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 und zu quantifizieren.

zu Art. 2.5  
Aussenfläche

Die Aussenfläche dient neben der Produktion gartenbäulicher Produkte auch der Lagerung und dem Verkauf. Kleinere Bauten wie z.B. eine überdachte Verkaufsflächen, ein Schopf usw. sind auf höchstens 20% der Aussenfläche zulässig.

zu Art. 2.6  
Grünfläche

Im Interesse einer besonders guten landschaftlichen Eingliederung ist das Gartencenter durch eine Grünfläche zu umgeben.

Die Grünfläche soll als Magerwiese gestaltet und kann mit einheimischen Einzelbäumen bepflanzt werden. Diese Grünfläche verbindet das kommunale Schutzgebiet Lochenweiher mit dem Schladhauwald. Ökologische Ausgleichsmassnahmen gemäss Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind somit gesichert.

### 3.3 Nutzweise

zu Art. 3.1  
Grundnutzung

Die Nutzweise ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform solange die Produktionsfläche grösser als die Verkaufsfläche ist.

zu Art. 3.2  
Verkaufsfläche

Während den ordentlichen Öffnungszeiten ist im Bereich der Verkaufsflächen ein gastronomisches Angebot für Kunden des Gartencenters zulässig. Nicht zulässig ist ein hauptgewerblicher Gastronomiebetrieb, eine verkehrsintensive Nutzung wie zum Beispiel eine Ausstellung ohne Bezug zum Gartencenter (z.B. Kürbisausstellung Seegräben) udgl.

Die Umschreibung alltäglicher Gebrauchsgüter ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Die maximale Verkaufsfläche darf 7'500m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

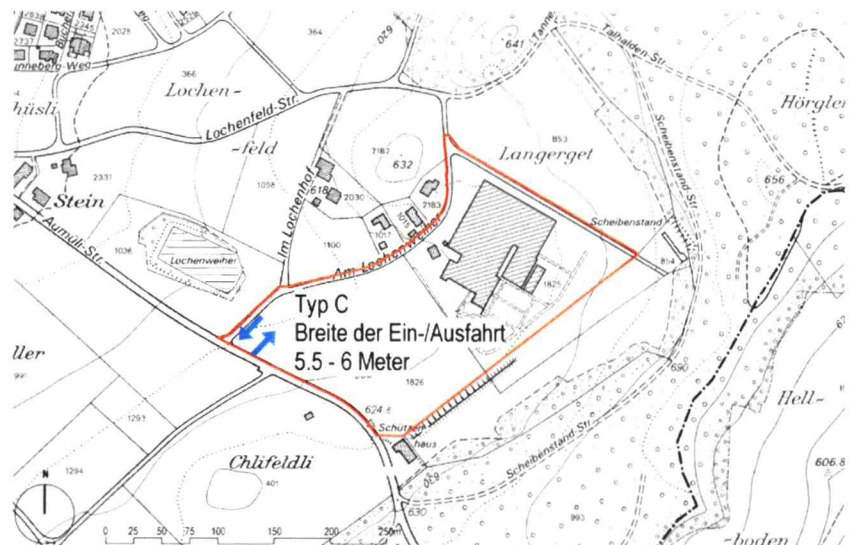
zu Art. 3.3  
Wohnen

Wohnen ist nur im Baubereich B zulässig.

### 3.4 Erschliessung

zu Art. 4.1  
Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt ab der Aumülstrasse via der Strasse Am Lochenweiher. Die Strasse Am Lochenweiher ist auf eine Fahrbahnbreite von min. 5.0 Meter auszubauen.



Anschluss an die Aumülstrasse

Die Einmündung der Erschliessungsstrasse Am Lochenweiher ist gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) auszubauen. Massgebend ist der Ausbautyp C im Anhang VSV. Die Erschliessungsstrasse ist demnach im Einmündungsbereich auf min. 5.5 bis 6 Meter Breite auszubauen.

Wanderweg

Der bestehende Wanderweg Nr. 604 auf der Strasse Am Lochenweiher bleibt unverändert erhalten.

zu Art. 4.2  
Erschliessungsfläche

Zum Wenden der Lastwagen sowie zum Aufstellen der Lastwagen an der Laderampe, für Umschlagplätze sowie für die Parkplätze sind maximal 6'300 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen. Von der Erschliessungsfläche ausgenommen sind die Erschliessungsanlagen in der Aussenfläche. Die Versiegelung der Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken und somit sind die Abstellplätze grundsätzlich mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

zu Art. 4.3  
Anlieferungsbereich

Der Anlieferungsbereich dient dem Umschlag von Ware. Im Bereich ohne Vordach sind Laderampen, Überdachungen und dergleichen innerhalb des Baubereichs anzuordnen.

Für die Produktion ist mit durchschnittlich ca. 5 Lastwagen und für den Verkauf mit ca. 12 Lastwagen pro Woche zu rechnen. Getrennte Ablieferungsbereiche für Produktion und Verkauf ermöglichen einen optimalen Warenfluss. Deshalb kann die Strasse Am Lochenweiher im Bereich der Liegenschaften Kat. Nr. 1015, 1017 und 2183 vom Anlieferverkehr entlastet werden.

Die Anzahl der Lastwagenfahrten ist saisonal stark verschieden.

zu Art. 4.4  
Parkierung

Die Parkplätze dienen ausschliesslich den Kunden und Mitarbeitern. Dafür werden maximal 100 Abstellplätze vorgesehen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten vom 10. Mai 1995 regelt die Anzahl Pflichtparkplätze bei Nicht-Wohnbauten fallweise und enthält keine weitere Umschreibung.

Die nachfolgende Tabelle enthält das spezifische Parkfeldangebot gemäss Norm SN 640 281 für Industrie/Gewerbe und für Fachmärkte sowie den Bedarf gemäss kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen für nicht publikumsintensive Betriebe und Nicht-Lebensmittelgeschäfte.

Parkfeldangebot gemäss  
SN 640 281 / Wegleitung

	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten	SN 640 281 Angebot an Parkfeldern für Personenwagen	Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen
Besucher/Kunden	keine Angaben	Industrie/Gewerbe 0.2 St./100m <sup>2</sup> BGF ⇒ 16 PP	Nicht publikumsintensive Betriebe 1 St./300m <sup>2</sup> mGF ⇒ 27 PP
		Fachmärkte 3.5 St./100m <sup>2</sup> VF ⇒ 280 PP	Verkauf Nicht-Lebensmittel 1 St./70m <sup>2</sup> mGF ⇒ 115 PP
Personal/Beschäftigte	keine Angaben	Industrie/Gewerbe 1 St./100m <sup>2</sup> BGF ⇒ 120 PP	Nicht publikumsintensive Betriebe 1 St./80m <sup>2</sup> mGF ⇒ 150 PP
		Fachmärkte 1.5 St./100m <sup>2</sup> VF ⇒ 180 PP	Verkauf Nicht-Lebensmittel 1 St./200m <sup>2</sup> mGF ⇒ 60 PP

Bei einer Verkaufsfläche von ca. 7'500 m<sup>2</sup> und einer Produktionsfläche von ca. 12'000 m<sup>2</sup> ergeben sich Bandbreiten für Besucher/Kunden von 16 bis 280 Abstellplätzen und für Personal/Beschäftigte von 60 bis 180 Abstellplätzen. Die vorgesehenen 100 Abstellplätze sind eher am unteren Limit angesetzt.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Aumülstrasse beträgt ca. 2'900 Fahrzeuge. Vergleicht man das spezifische Verkehrspotential (SVP) mit einer Poststelle oder einer Bank/ Verwaltung, so ergeben sich gemäss IVT ca. 5 Fahrten pro Tag. Dies entspricht bei 100 Abstellplätzen ca. 500 Fahrten pro Tag. Das Verkehrsaufkommen variiert saisonal sehr stark (Weihnachten, Frühling, Sommer). Der Mehrverkehr ist als gering einzustufen.

Öffentlicher Verkehr

Die Buslinien 220 und 222 bedienen die Haltestelle Bonstetten, Dorfplatz. Diese Haltestelle ist mehr als 1 km vom Gartencenter entfernt. Die Möglichkeit zur Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr ist somit stark eingeschränkt. Die Haltestelle Bonstetten, Sonnenberg wird nur in den Abendstunden bedient.

zu Art. 4.5  
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die heute bestehenden Leitungen. Allfällige Kalibervergrösserungen aufgrund eines erhöhten Bedarfs gehen zu Lasten 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.

Falls nicht versickerbares Regenwasser über die Eindolung (ehemals Isenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0) in den Lochenweiher geleitet werden soll, ist die zulässige Wassermenge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem AWEL festzulegen.

### 3.5 Umwelt

zu Art. 5.1  
Energie

Die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstelle (EnFK-Empfehlung Nr. 5) ist einzuhalten (vgl. Anhang). Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Kantonaler Energieplan

Gemäss Kantonalem Energieplan 2002 liegt das Gartencenter ausserhalb dem Gebiet, in dem sich die Versorgung mit leistungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Fernwärme) eignen würden.

zu Art. 5.2  
Wasserhaushalt

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist das anfallende Regenwasser möglichst vollständig zur Bewässerung zu verwenden.

Drainageleitungen

Das Gestaltungsplangebiet ist teilweise drainiert. Vor Baubeginn ist eine Zustandserhebung der Leitungen vorzunehmen. Die Arbeiten am Meliorationswerk haben in Absprache mit der Flurgrossenschaft Bonstetten zu erfolgen.

Zulauf Lochenweiher

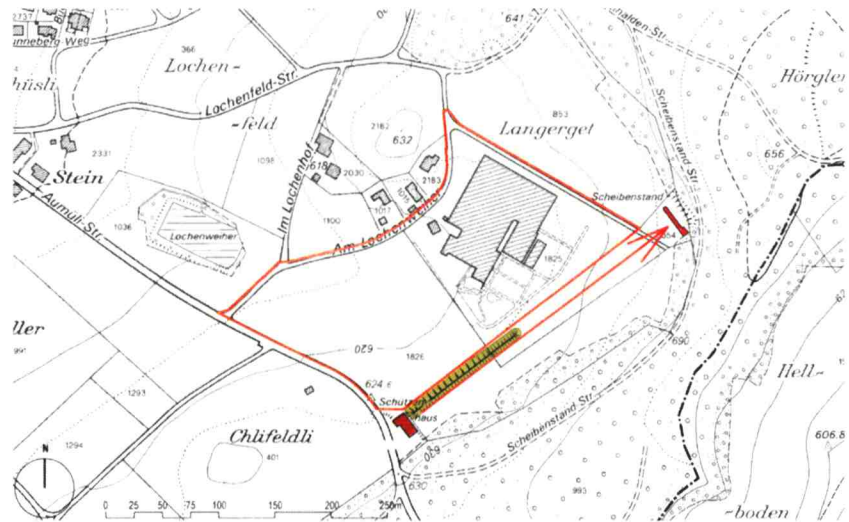
Sofern aufgrund der Geländeanpassungen möglich, wird der Zulauf zum Lochenweiher innerhalb von der Grünfläche offen gelegt.

zu Art. 5.3  
Empfindlichkeitsstufe

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

Schiesslärm

Ausserhalb des Geltungsbereichs steht die 300m-Schiessanlage Lochenfeld. Die Anlage wurde mittels Errichtung eines Dammes mit aufgesetzter Lärmschutzwand und dem Einbau von Schiesstunnels saniert. Mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1062/1997 wurde festgestellt, dass als Folge dieser Massnahmen im gesamten Einflussbereich der Anlage der IGW eingehalten wird. Ausserdem wurde der künftige Betrieb mittels Fixierung der Pegelkorrektur  $K = -18$  dB festgelegt. Diese wird aktuell mit  $K = -17.6$  dB knapp eingehalten.



zu Art. 5.4  
Lufthygiene

Das Gartencenter ist kein Emittent von Luftschadstoffen oder Gerüchen. Es sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen im Einzugsgebiet und insbesondere für die Nachbarschaft zu erwarten. Sofern auf dem Areal Grüngut verwertet wird, ist die Anlage so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen können.

### 3.6 Weitere Bestimmungen

zu Art. 6.1  
Fruchtfolgefläche

Gemäss Art. 30 Abs. 2 Raumplanungsverordnung (RPV) ist der Kanton Zürich verpflichtet, seinen Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd zu erhalten.

Im kantonalen Richtplan sind Teile der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 1825 und 2771 als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden ca. 3'800 m<sup>2</sup> (Baubereich A und die Erschliessungsfläche) durch vollständige Entfernung des Ober- und Unterbodens und teilweisen Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen (siehe unten). Die restliche tangierte Fruchtfolgefläche liegt im Bereich der Aussen- und der Grünflächen (ca. 3'700 m<sup>2</sup>). Diese Flächen sollen als Fruchtfolgefläche erhalten bleiben indem nach Erstellen der Terrainveränderung der Boden vollständig wiedhergestellt werden (Bodenaufbau mit Ober- und Unterboden,

Rekultivierungsziel: Nutzungseignungsklasse 5). - Wird die Aussenfläche (ca. 1'900 m<sup>2</sup>) teilweise überbaut bzw. versiegelt, tritt ein entsprechender Verlust an Fruchtfolgefläche ein. Eventuell kann ein Teil vom Erschliessungsbereich (Parkfelder) auf einer rekultivierten Fläche realisiert werden und damit der Verlust an Fruchtfolgeflächen reduziert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine entsprechende detaillierte Flächenbilanz ausgewiesen. Die aktuelle Vollzugspraxis sieht vor, dass der Verlust an Fruchtfolgefläche ab mehr als 5'000 m<sup>2</sup> zu kompensieren ist. Als mögliche Ersatzfläche für eine Kompensation bietet sich die Grünfläche im westlichen Bereich an.

## zu Art. 6.2 Wiederherstellung

Sollte das Gartencenter einmal nicht mehr der Produktion von gartenbaulichen Produkten dienen, so sind die auf dem Grundstück Kat. Nr. 2771 errichteten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Das heisst, dass die Fläche mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzurichten ist.

Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Zwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwenden. Im Rahmen der Wiederherstellung sind auch die Entwässerungsanlagen wieder instand zu stellen und von der Flurgenossenschaft und der Abteilung Landwirtschaft kontrollieren zu lassen.

Die Pflicht zum Rückbau und zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern. Die Wiederherstellung der Böden wird auf der Basis einer Kostenschätzung finanziell sichergestellt (z.B. durch eine Bürgschaft). Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Dadurch haben der Kanton, die Gemeinde Bonstetten und die Grundeigentümer Gewähr, dass die Anlage in einem späteren Zeitpunkt auch wieder entfernt wird.

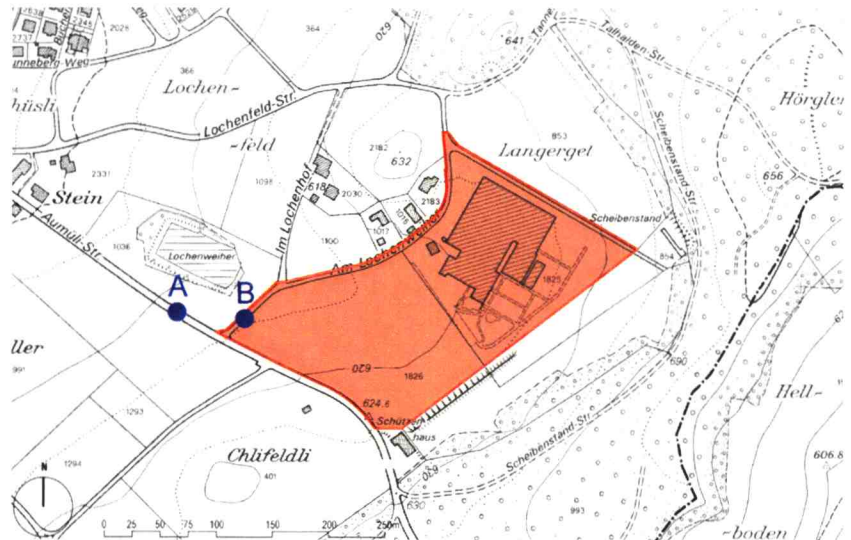
## 4. Auswirkungen

### 4.1 Landschaft und Natur

#### Landschaft

Die Gewächs- und Verkaufshäuser sind in der Landschaft sowohl aus dem Nahbereich als auch aus der Ferne nicht oder nicht störend wahrnehmbar. Die Auffüllung der Geländemulde tritt kaum in Erscheinung. Der geplante Grünbereich zwischen der Aumülstrasse und dem Gartencenter lässt den Blick auf den Waldrand und das Schützenhaus frei. Nachfolgend zwei Bilder der heutigen Situation.

#### Standorte Ansichten Heutiger Zustand



#### ● Standort A



● Standort B



Landschaftsschutzobjekt

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte vorhanden. Der westlich gelegene Lochenweiher mit seinem Umland wird durch die Grünfläche gestärkt.

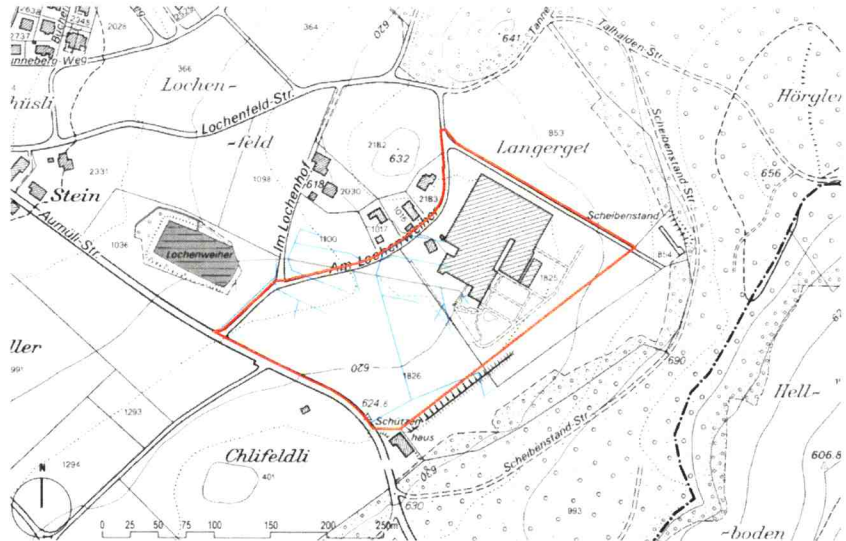
Natur

Durch die Nutzungsintensivierung und Bodenversiegelung hat das Gartencenter Auswirkungen auf den ökologischen Lebensraum. Deshalb wurde mit der Grünfläche eine ökologische Ausgleichsfläche geschaffen und damit dem Art. 18 Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) Rechnung getragen.

## 4.2 Landwirtschaft und Boden

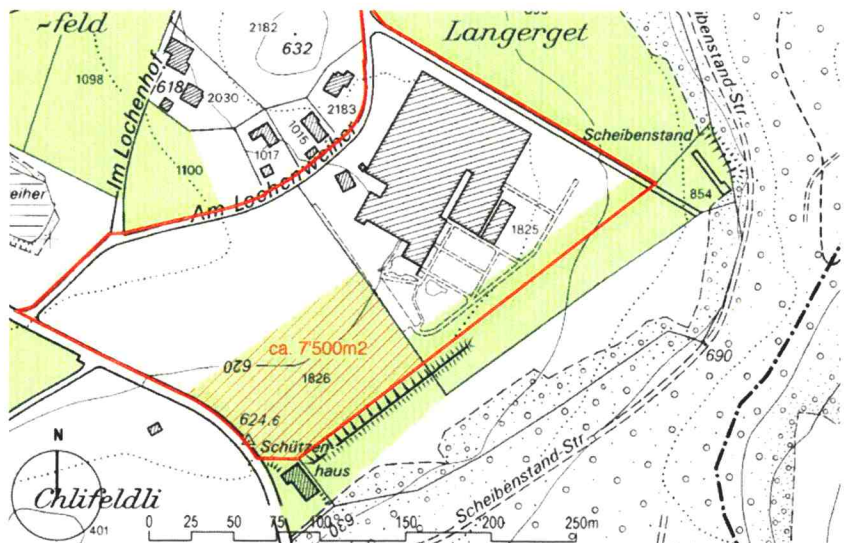
### Landwirtschaft

Das südlich gelegene Gebiet ist teilweise drainiert. Die Hauptabflussleitung mündet in den Lochenweiher.



### Fruchtfolgefleichen

Das Gartencenter befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Von den insgesamt ca. 4 Hektaren Land (Geltungsbereich Gestaltungsplan) sind ca. 25% (ca. 1 ha) als Fruchtfolgefleichen (FFF) bezeichnet. Mit der Neugestaltung werden voraussichtlich ca. 7'500m<sup>2</sup> FFF mit Eingriffen tangiert. Davon werden rund 3'800m<sup>2</sup> FFF gehen verloren. Die übrigen 3'700m<sup>2</sup> sollen als FFF erhalten bleiben (siehe Kapitel 3.6).



- Fruchtfolgefleichen
- Tangierte Fruchtfolgefleichen mit Eingriffen

Die FFF soll gemäss Art. 26 ff Raumplanungsverordnung (RPV) in Zeiten gestörter Zufuhr für eine ausreichende Versorgungsbasis des Landes dienen.

Boden

Das Projektareal ausserhalb des bestehenden Betriebs (Teil von Parzelle Kat.-Nr. 2771) wird landwirtschaftlich genutzt und weist mehrheitlich natürlich gewachsene Böden mit unterschiedlichen Eigenschaften auf. Eine anthropogene Überprägung durch Drainagen und kleinere Eingriffe ist wahrscheinlich. Nachfolgend werden der Ausgangszustand und die Auswirkungen des Projektes auf den Boden aufgezeigt.

Ausgangszustand

Gemäss der Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen kommen im Projektareal die Bodentypen Braunerde-Gley, Kalkbraunerde und Braunerde vor. Folgende Übersicht listet die wichtigsten Bodeneigenschaften auf.

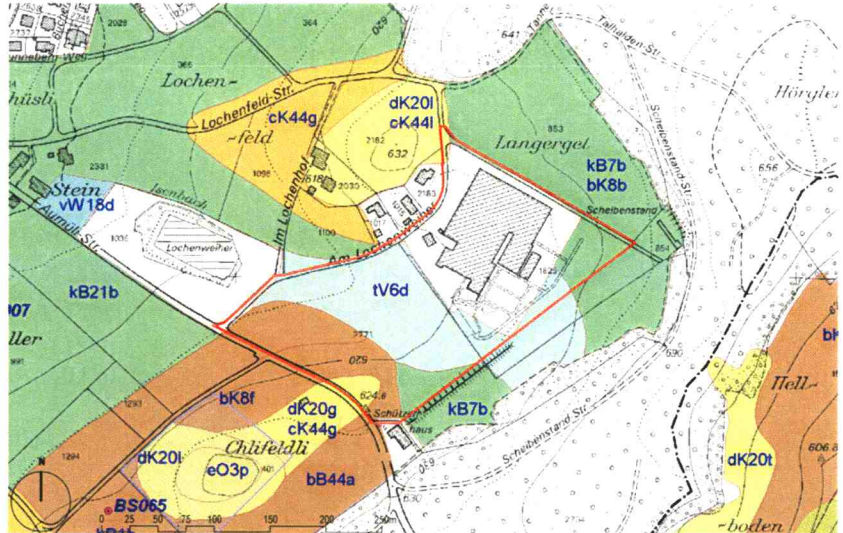
	nördliche Fläche ca. 10'000 m <sup>2</sup>	südliche Fläche ca. 9'000 m <sup>2</sup>
Bodentyp	Braunerde-Gley	Kalkbraunerde / Braunerde
Wasserhaushalt	grund- oder hangwasser-geprägt	normal durchlässig (grund- oder hangwasserbeeinflusst)
Oberboden Mächtigkeit	ca. 30 cm	ca. 30 cm
Unterboden Mächtigkeit	< 40 cm	< 70 cm
Bodenart	(toniger) Lehm	(sandiger) Lehm
Skelettgehalt	< 5 – 10 %	10 – 20 %
Neigung	Konkav, -10%	gleichmässig geneigt, 10-15%
Pflanzennutzbare Gründigkeit	mässig tiefgründig (50-70 cm)	tiefgründig (70-100 cm)
Nutzungseignung (Klasse)	Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt (6)	futterbaubetonte Fruchtfolge (5)

Schadstoffbelastungen

Das Projektareal ist nicht im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV) verzeichnet. Es gibt keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Boden.

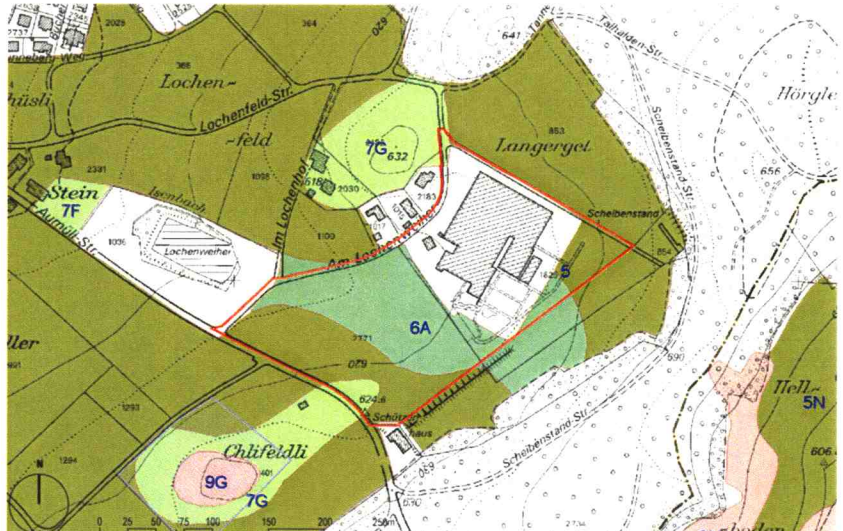
Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen

- Kalkbraunerde
- Braunerde-Gley
- Braunerde (normal durchlässig)
- Braunerde (Grund oder Gangwasserbeeinflusst)



Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

- Streuland
- Futterbaubetonte Fruchtfolge
- Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland



Terrainveränderung

Auf dem gesamten Südteil des Projektareals (ca. 19'000 m<sup>2</sup>) sind Terrainveränderungen geplant. Maximal soll das Terrain um ca. + 3.5 m angehoben bzw. ca. - 2 m abgetragen werden. Auf ca. 75 % der Fläche beträgt die geplante Terrainveränderung mehr als 1 m.

Die Terrainveränderungen sollen mehrheitlich im Untergrund (C-Horizont) geschehen. kleinere (< 0.5 m) Terrainerhöhung können eventuell auch mit Bodenmaterial (Erhöhung von Ober- und Unterbodenmächtigkeit) ausgeführt werden.

Der vorhandene Boden (Ober- und Unterboden wird auf ca. 75 % der Fläche komplett abgetragen. Das anfallende Bodenmaterial soll möglichst vollständig auf dem Areal wieder verwendet werden. So werden einzelne Bereiche nach der Aufschüttung wieder rekultiviert, zum andern soll Boden für eine

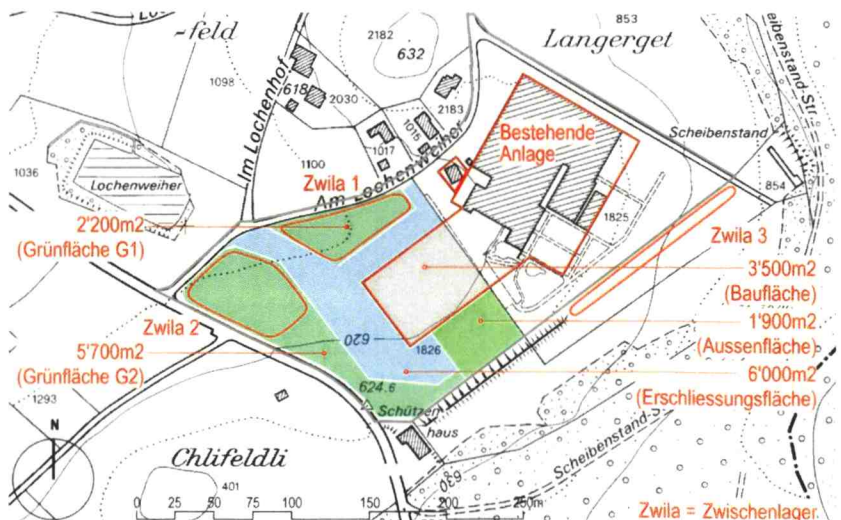
allfällige Wiederherstellung auf Randflächen vor Ort zwischen-  
 gelagert (mittels Erhöhung der Ober- und Unterbodenmächtig-  
 keiten bzw. als Bodendepots) werden. Die nachfolgende  
 Tabelle gibt eine Übersicht zu den geplanten Eingriffen für die  
 einzelnen Teilflächen.

	Bau- und Erschlies- sungsbereich	Aussenfläche	Grünfläche (G1 und G2)
Fläche	ca. 9'500 m <sup>2</sup>	ca. 1'900 m <sup>2</sup>	ca. 7'900 m <sup>2</sup>
Eingriff in den Boden	Vollständiger Abtrag von OB und UB, Auffüllung / Abtrag C-Material	Vollständiger Abtrag von OB und UB, Auffüllung / Abtrag C-Material, Rekultivierung mit OB und UB	Vollständiger Abtrag von OB, teilweise Abtrag von UB (ca. 50 % der Fläche), teilweise Auffüllung/ Abtrag C-Material,, Rekultivierung mit OB und UB, ev. Erhöhung OB- und UB-Mächtigkeiten
Zielzustand (Nutzung)	Gebäude, Erschliessungs- fläche	Produktion garten- baulicher Produkte, Lagerfläche	Extensive landwirt- schaftliche Nutzung, Bodenzwischenlager
Versiegelung	Baubereich zu 100%, Erschliessung zu 50 - 100 %	bis max. 20 %	0 %
Bemerkung	Der Südwestteil der Erschliessungs- fläche (Parkplätze) kann u.U. als unver- siegelte Fläche mit einem Bodenaufbau ausgeführt werden		

OB: Oberboden  
 UB: Unterboden

Flächenbilanz

- Baubereich (GP Ziffer 2.1)
- Aussenfläche (GP Ziffer 2.5)
- Grünfläche (GP Ziffer 2.6)
- Erschliessungsfläche  
(GP Ziffer 4.2)



Materialbilanz

Untenstehend findet sich eine Zusammenstellung zu den erwarteten Bodenumlagerungen (Materialbilanz)

	Bau- und Erschliessungsbereich	Aussenfläche	Grünfläche (G1 und G2)	Total
Fläche	ca. 9'500 m <sup>2</sup>	ca. 1'900 m <sup>2</sup>	ca. 7'900 m <sup>2</sup>	ca. 19'300 m <sup>2</sup>
Ø Mächtigkeit Oberboden (OB)	0.3 m	0.3 m	0.3 m	
Ø Mächtigkeit Unterboden (UB)	0.55 m	0.55 m	0.55 m	
Abtrag Oberboden	ca. 2'800 m <sup>3</sup>	ca. 600 m <sup>3</sup>	ca. 2'400 m <sup>3</sup>	ca. 5'800 m <sup>3</sup>
Abtrag Unterboden	ca. 5'200 m <sup>3</sup>	ca. 1'000 m <sup>3</sup>	ca. 2'000 m <sup>3</sup> (50 % der Fläche)	ca. 8'200 m <sup>3</sup>
Auftragsmächtigkeit Oberboden	0 m	0.3 m	0.3 m	
Auftragsmächtigkeit Unterboden	0 m	0.55 m	0.55 m	
Auftrag Oberboden	0 m <sup>3</sup>	ca. 600 m <sup>3</sup>	ca. 2'400 m <sup>3</sup>	ca. 3'000 m <sup>3</sup>
Auftrag Unterboden	0 m <sup>3</sup>	ca. 1'000 m <sup>3</sup>	ca. 2'000 m <sup>3</sup>	ca. 3'000 m <sup>3</sup>
Überschüssiger Oberboden				ca. 2'800 m <sup>3</sup>
Überschüssiger Unterboden		-		ca. 5'200 m <sup>3</sup>
Aufschüttung mit C-Material	ca. 15'000 m <sup>3</sup>		ca. 10'000 m <sup>3</sup>	ca. 25'000 m <sup>3</sup>
Abtrag von C-Material		ca. 2'000 m <sup>3</sup>		ca. 2'000 m <sup>3</sup>
Zufuhr C-Material				ca. 23'000 m <sup>3</sup>

Verwendung  
ausgehobener Boden

Der ausgehobene Boden wird zunächst zur Rekultivierung der Grün- und Aussenflächen eingesetzt (vgl. Materialbilanz). Für das restliche Bodenmaterial (überschüssiger Ober- und Unterboden, ca. 8'000 m<sup>3</sup>) gibt es die folgenden zwei Verwendungsmöglichkeiten:

- a) Sicherung für eine spätere Wiederherstellung (Zwischenlagerung vor Ort oder extern)
- b) externe Verwertung (Aufwertung von anthropogenen Böden)

Untenstehend finden sich einige Angaben zu den Sicherungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten. Dabei schliessen sich die einzelnen Massnahmen nicht gegenseitig aus. Detaillierte Angaben zum Umgang dem überschüssigen Boden (Zwischenlagerflächen, Standorte für externe Verwertung, genaue Materialbilanz) werden im Rahmen des Bauprojektes erarbeitet.

Massnahme	Bemerkung	Kubatur
Zwischenlagerung vor Ort	Total stehen im Bereich der Grünflächen (Zwila 1+2) ca. 5'000 m <sup>2</sup> an nutzbarer Fläche für Bodenzwischenlager zur Verfügung, Depothöhen max. 1 m (Flächendepots)	max. 5'000 m <sup>3</sup>
Erhöhungen OB- und UB-Mächtigkeiten	in den rekultivierten Flächen (Grün-, Aussen und ev. Teile der Erschliessungsflächen) können die Mächtigkeiten von OB und UB erhöht werden. Nutzbare Fläche 2'000 bis 5'000 m <sup>2</sup> . Maximale Mächtigkeit: 0.5 m	ca. 1'000 - 2'500 m <sup>3</sup>
externe Verwertung	Aufwertung von anthropogenen Böden ausserhalb des Projektperimeters	max. 8'000 m <sup>3</sup>

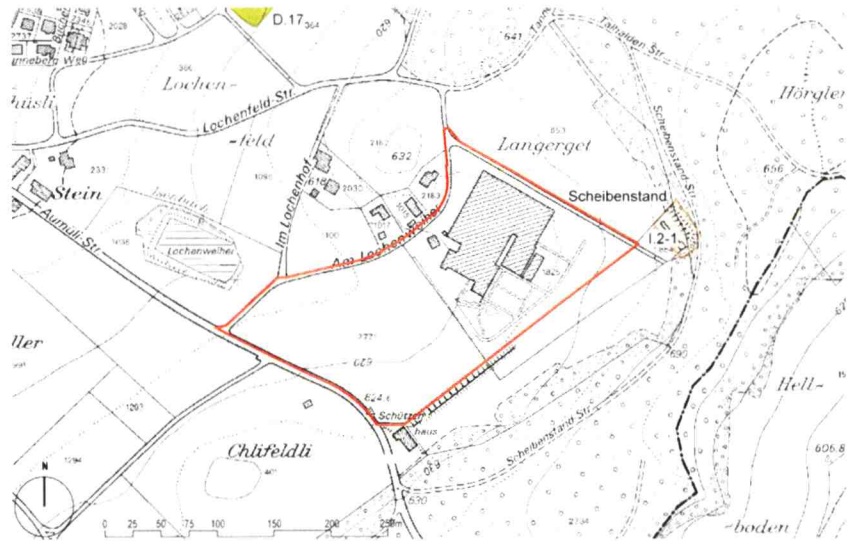
Bodenrekultivierungsziel

In den zu rekultivierenden Flächen (Grünfläche, Aussenbereich und eventuell Teil der Erschliessung) wird als Rekultivierungsziel die Nutzungseignungsklasse 5 gesetzt.

Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte enthält innerhalb des Geltungsbereichs vom Gestaltungsplan keinen Eintrag. Der Scheibenstand (Kugelfang) liegt ausserhalb des Geltungsbereichs.

Kataster der belasteten Standorte



## 4.3 Wasser und Luft

Grundwasser

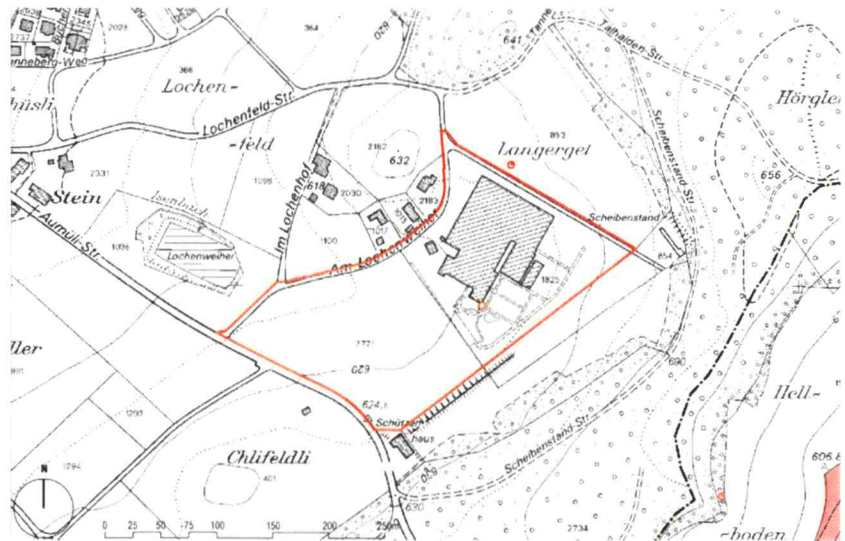
Das Grundwasser wird durch das Gartencenter nicht tangiert.

Grundwasserkarte



Die Grundwasserkarte des Kantons Zürich weist entlang der Reppisch Grundwasservorkommen mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit auf.

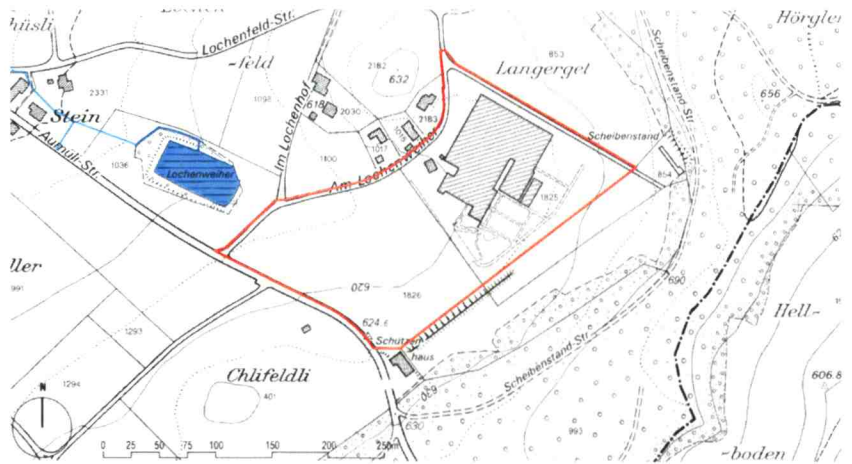
Gewässerschutzkarte



Laut Gewässerschutzkarte liegt das Gestaltungsplangebiet ausserhalb des Gewässerschutzbereichs.

Gewässer

Innerhalb des Gestaltungsplanbereichs sind keine öffentlichen Gewässer vorhanden. Der Isenbach, öffentliches Gewässer 3.0 entspringt beim Lochenweiher.



Luft

Die Jahresmittel-Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalteverordnung (LRV) für NO<sub>2</sub> werden in der Gemeinde Bonstetten grösstenteils eingehalten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Feinstaubbelastung (PM10) im Bereich des Grenzwertes liegt. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres häufig die Grenzwerte der LRV. Mit dem erwarteten Verkehrsaufkommen vom Gartencenter ist kaum mit relevanten Mehrimmissionen zu rechnen.

Geruchsimmissionen

Das Gartencenter Guggenbühl ist kein Emittent von Gerüchen. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 4.4 Wirtschaft

Arbeitsplätze

Mit der Erneuerung und Erweiterung des Gartencenters können die ca. 40 Arbeitsplätze langfristig in der Gemeinde Bonstetten gesichert und ca. 5 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 4.5 Siedlung und Erholung

Wohngebiete

Das Gartencenter Guggenbühl hat keinen störenden Einfluss auf die Wohngebiete Sonnenberg und Stein. Für die direkten Anstösser Am Lochenweiher entstehen durch die Neuorganisation der Anlieferung und der Parkierung weniger Immissionen. Die Parkierungssituation wird entschärft.

Erholung

Das Gartencenter tangiert kein Erholungsgebiet. Die Neukonzipierung des Gartencenters führt insgesamt zu einer Aufwertung und dadurch zu einer Steigerung des Erholungswertes.

## 5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

### 5.1 Übersicht Gesamtablauf

Frühling, 2008	Machbarkeitsabklärung
Sommer, 2008	Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
Oktober 2008	Beratung Entwurf Gestaltungsplan
18. November 2008	Verabschiedung Gestaltungsplan z.H. der öffentlichen Auflage, der Anhörung und der Vorprüfung durch das ARV
28. November 2008	Publikation öffentliche Auflage
28. November 2008 bis 26. Januar 2009 (60 Tage)	Öffentliche Auflage und Vorprüfung durch ARV
	Besprechung Vorprüfung ARV mit Kreisplaner
25. Februar 2009	Beratung der Einwendungen
März 2009	Anpassen der Planvorlage
19. März 2009	Einreichen des überarbeiteten Gestaltungsplans an den Gemeinderat zuhanden der Antragstellung an die GV
7. April 2009	Verabschiedung durch Gemeinderat
9. Juni 2009	Gemeindeversammlung
	Publikation der Zustimmung
	Rekursfrist
	Rechtskraftbescheinigung
	Genehmigung durch Baudirektion
	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)

## 5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

### Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan Guggenbühl wurde gemäss § 7 PBG zwischen dem 28. November 2008 und dem 26. Januar 2009 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde er den Nachbargemeinden und der Region zur Anhörung zugestellt.

### Einwendungen

Während der Auflagefrist sind vier Schreiben mit insgesamt 14 Einwendungen eingegangen, zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

#### 1) Fuss- und Radwegverbindung

Ein Einwender verlangt, dass entlang der Nordostseite der Aumülistrasse eine Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Strasse Am Lochenweiher und dem Schützenhaus angelegt werden soll. Begründet wird diese Einwendung mit der Schliessung einer Wegnetzlücke zwischen dem regionalen Radweg entlang der Grundstrasse und dem angrenzenden Wald.

*Der regional geplante Radweg (Verkehrsplan) verbindet Bonstetten via Hohligass und Grundstrasse mit der Nachbargemeinde Affoltern. Sollte die angeregte Linienführung tatsächlich einem öffentlichen Interesse entsprechen, so ist der Verkehrsplan anzupassen.*

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.
--

#### 2) Zufahrt

Ein Einwender verlangt, dass für die Strassen Am Lochenweiher ab Kat. Nrn. 1015, 1017 und 2183 ein öffentliches Fahrverbot gelten soll. Da die Strasse auch ein Wanderweg ist, soll die Strasse zu einer Zubringerstrasse für die Hauseigentümer resp. Anwohner werden und daher ist auf den Ausbau der Fahrbahn zu verzichten.

*Ein öffentliches Fahrverbot ist eine polizeirechtliche Anordnung und kann nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden. Mit der Parkierungsfläche im Süden des Gartencenters erfolgt eine Entflechtung vom Anwohner- und Besucherverkehr und damit verbunden eine Reduktion der Immissionen im Bereich der Liegenschaften Kat. Nrn. 1015, 1017 und 2183.*

*Schwach befahrene Strassen können sehr wohl als Verbindungsstücke im Wanderwegnetz dienen (Art. 2 Abs. 2 Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege).*

Die Einwendung wird mit dem Gestaltungsplan nicht berücksichtigt.
---

3) Fahrbahnbreite

Ein Einwender verlangt, dass die Strasse Am Lochenweiher mindestens auf 5 Meter ausgebaut wird.

*Die Breite der Fahrbahn wird auf 5.0 Meter ausgebaut. Die Wendemöglichkeit wird innerhalb vom Gestaltungsplangebiet sichergestellt.*

Die Einwendung ist im überarbeiteten Gestaltungsplan berücksichtigt.

4) Erschliessungsfläche

Ein Einwender verlangt, dass das Aufstellen und Wenden der Lastwagen ausschliesslich über die Grundstücke Kat. Nr. 1825 und Kat. Nr. 2771 zu erfolgen hat.

*Die Strassen Am Lochenweiher ist eine öffentliche Strasse und dient der Erschliessung der angrenzenden Grundstücke. Im Rahmen der Baubewilligung ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Erschliessung, insbesondere die Anlieferung und Wendemöglichkeiten eingehalten sind.*

Die Einwendung wird mit dem Gestaltungsplan berücksichtigt.

5) Anlieferungsbereich

Ein Einwender verlangt, dass der Anlieferungsbereich ausschliesslich über die Grundstücke Kat. Nr. 1825 und Kat. Nr. 2771 zu erfolgen hat, damit keine Zunahme an Immissionen für die Grundstücke Kat. Nrn. 1015, 1017 und 2183 entstehen.

*Vgl. Kommentar zur Einwendung 4.*

6) Eingeschränktes Parkieren

Ein Einwender verlangt, dass auf die nördlich vorgesehene eingeschränkte Parkierung zu verzichten sei.

*Der Gestaltungsplan ermöglicht maximal 100 Abstellplätze. Zur Reduktion der Immissionen im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 1015, 1017 und 2183 wird auf die Fläche für eingeschränktes Parkieren (Art. 4.5) verzichtet.*

*Die Abstellplätze werden im südlichen Teil konzentriert angeordnet, damit für die bestehenden Liegenschaften die Immissionen gesenkt werden.*

Die Einwendung ist im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt.

7) Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Einwender verlangt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei, da die mit dem Gestaltungsplan vorgesehene Verkaufsfläche von 8'000m<sup>2</sup> den Schwellenwert gemäss der im Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) beschriebenen Anlagen übersteigt.

*Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan werden mit folgendem Artikel ergänzt: „Die Verkaufsfläche darf 7'500m<sup>2</sup> nicht übersteigen“. Damit entfällt die Verpflichtung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.*

Die Einwendung wird mit dem bereinigten Gestaltungsplan gegenstandslos.

8) Zufahrt direkt ab der Aumülistrasse

Ein Einwender verlangt, dass die Zufahrt zum Gestaltungsplangebiet direkt ab der Aumülistrasse oder wenigstens nahe bei der Einmündung der Strasse Am Lochenweiher vorzusehen sei.

*Die Zufahrt vom Gestaltungsplangebiet beansprucht vorwiegend den südlichen Abschnitt der Strasse Am Lochenweiher und berücksichtigt somit die Nähe zur Aumülistrasse.*

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

9) Zulieferbereich

Ein Einwender verlangt, dass der Zulieferbereich wenn immer möglich auf der den Wohnhäuser abgewandten Seite des Gartencenters anzulegen sei.

*Eine Verlagerung der Zulieferbereiche auf die abgewandte Seite des Gartencenters ist aus topographischen Gründen und aufgrund der landschaftlichen Verträglichkeit nicht möglich. Abgesehen davon, müsste die Erschliessungsflächen massiv vergrössert werden, da eine Mehrfachnutzung von Anlieferungswegen und Parkierungsgassen entfallen würde.*

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

10) Geländeaufschüttung

Ein Einwender verlangt, dass auf die massive Geländeaufschüttung zu verzichten sei.

*Die Auffüllung der Geländemulde ist ein tolerier Eingriff in die offene Landschaft vom Knonaueramt. Die geringe Aufschüttungshöhe ist im Vergleich zur grossen Fläche jedoch sehr gering. Aus der Nähe wie auch aus der Ferne wird die Geländeanpassung nicht stärker wahrnehmbar als die heutigen Bauten.*

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

11) Fassaden- und Flachdach-  
begrünung

Ein Einwender verlangt, dass in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan eine Fassaden- und Flachdachbegrünung vorzuschreiben sei.

*Der Gestaltungsplan fordert eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung. Die Einhaltung der Gestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.*

Die Einwendung ist im bereinigten Gestaltungsplan teilweise berücksichtigt.

12) Baumbepflanzung

Ein Einwender verlangt, dass entlang der Gebäude und der Aumülistrasse und Lochenweiherstrasse eine Baumbepflanzung vorzusehen sei.

*Eine Baumreihe entlang der Aumülistrasse und Lochenweiherstrasse wirkt fremd in dieser Landschaftskammer. Vielmehr sollen die Grünflächen naturnah gestaltet werden und dem ökologischen Ausgleich dienen.*

Die Einwendung wird mit dem Gestaltungsplan teilweise berücksichtigt.

13) Hecken und Sträucher

Ein Einwender verlangt, dass die Parkplatzfläche durch Hecken aus einheimischen Wildsträuchern abzudecken sei.

*Siehe vorangehenden Kommentar.*

Die Einwendung wird mit dem bereinigten Gestaltungsplan teilweise berücksichtigt.

14) Drainagenleitungen

Ein Einwender verlangt, dass das Gebiet vom Gestaltungsplan Guggenbühl aus dem Unterhaltspemeter der Flurgenossenschaft zu entlassen und die vorhandenen Drainagen in den Besitz des Grundeigentümers zu überführen seien. Der Grundeigentümer sei zudem zu verpflichten, die Ableitung der ausserhalb des Gebietes anfallenden Meteorwasser weiterhin zu gewährleisten.

*Analog von Gebieten in der Bauzone wird im Baubewilligungsverfahren über die Entlassung aus dem Unterhaltspemeter und über die Abtretung von Drainageleitungen entschieden.*

Die Einwendung kann mit dem Gestaltungsplan nicht berücksichtigt werden.

## 5.3 Anhörung

### Gemeinden

Innert der Auflagefrist sind Stellungnahmen der Nachbargemeinden Stallikon und Wettswil eingegangen, die alle keine Vorbehalte zum Planungswerk anbringen. Stellungnahmen der übrigen Nachbargemeinden Arni (AG) und Hedingen liegen nicht vor.

### Region

Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) stellt keine Änderungsanträge. Die ZPK ist der Ansicht, dass die Erweiterung des Gartencenters und die damit verbundene Terrainveränderungen sowohl aus der Nähe wie auch aus der Ferne nicht störend wahrgenommen werden.

## 5.4 Vorprüfung ARV

Während der öffentlichen Auflage vom 28. November 2008 bis 26. Januar 2009 wurde der Private Gestaltungsplan Guggenbühl durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorgeprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2009 festgehaltenen Auflagen sind in die Überarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen und damit berücksichtigt.



## Anhang 1

# Gegenüberstellung Stellungnahme ARV / GP Guggenbühl

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Art der Umsetzung

Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
-------------------------------	-------------------------	----------------

Als Basis für einen Vorentscheid erhielt das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) am 7. März 2008 eine Machbarkeitsabklärung für den privaten Gestaltungsplan Guggenbühl. Daraufhin hat das ARV das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und die Volkswirtschaftsdirektion (VD), Verkehr und Infrastruktur Strasse (VIS) zum Mitberichtsverfahren eingeladen. Zum geplanten Vorhaben äussern wir uns gerne wie folgt:

Damit das seit 25 Jahren bestehende Gartencenter Guggenbühl konkurrenzfähig bleiben kann, muss der Betrieb den heutigen Anforderungen der Kundschaft angepasst werden. Vorgesehen ist die Vergrösserung der Produktions- und Verkaufsflächen sowie die Ergänzung des Parkplatzangebotes von 16'600 m<sup>2</sup> um 9'300 m<sup>2</sup> auf 25'900 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig soll die Infrastruktur (Büroräumlichkeiten, Kantine und Technik) angepasst und erneuert werden. Die Guggenbühl Pflanzen AG ist der wichtigste Arbeitgeber der Gemeinde. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, den Betrieb und die Arbeitsplätze zu erhalten.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert ein Planungsverfahren gemäss Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG), da es über eine innere Aufstockung gemäss Art. 37 RPV geht und deshalb keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden könnte. Als Planungsverfahren für die intensivere Nutzung der Landwirtschaftszone wird das Instrument des privaten Gestaltungsplanes gemäss § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vorgeschlagen.

erfüllt

Ausgangslage

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Art der Umsetzung

Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
-------------------------------	-------------------------	----------------

Im Rahmen eines projektbezogenen privaten Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Gartencenters geschaffen werden. Der zonenkonforme landwirtschaftliche Gewerbebetrieb dient der Aufbereitung, der Lagerung und dem Verkauf gartenbaulicher Produkte.

erfüllt

### Übergeordnete Vorgaben

Das Gartencenter befindet sich ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Das für die Erweiterung vorgesehene Areal ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche (FFF) bezeichnet. Nach dem regionalen Richtplan Knonaueramt (RRB Nr. 1251/1998) wurde das kantonale Landwirtschaftsgebiet mit der Festlegung Landschaftsförderungsgebiet überlagert. Damit soll eine nachhaltige Kulturlandpflege dieser Landschaftsräume gewährleistet werden.

erfüllt

### Zonenkonformität

Damit das Gartencenter als zonenkonform gemäss Art. 34 Abs. 2 lit. a der Raumplanungsverordnung (RPV) gilt, ist mehr als die Hälfte der gartenbaulichen Produkte auf dem Betrieb zu erzeugen. Im Gestaltungsplanentwurf wird eine Mindestfläche von 50% für die Produktion ausgeschieden. Diese Voraussetzung ist durch gezielte Massnahmen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sicherzustellen.

Art. 3.1

X

X

### Richtplanerische Voraussetzungen

Die Grundsätze für die Ausscheidung von Zonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV sind im kantonalen Richtplan, Richtplantext Pt. 3.2.3 d) festgehalten. Die im Rahmen der Machbarkeitsabklärung erarbeitete Gestaltungsplanvorlage entspricht nur teilweise diesen Grundsätzen. Damit der Erholungswert nicht beeinträchtigt und das Landschaftsbild möglichst geschont wird, sind

Art. 2.1

X

X

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Art der Umsetzung

Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
-------------------------------	-------------------------	----------------

die geplanten Bauten und Anlagen besonders gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Im Zusammenhang mit der Voraussetzung, vorhandene ortsgebundene Abwärme zu verwenden, soll die Einhaltung der Empfehlung Nr. 5 der Konferenz kantonalen Energiefachleute verlangt werden.

Art. 5.1

Umsetzung

Der Realisierung des geplanten Vorhabens stehen grundsätzlich keine für die Raumplanung massgebenden Ziele und Grundsätze entgegen (Art. 1 und 3 RPG). Durch die Konzentration des Betriebes am bestehenden Standort wird eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft mit negativen Folgen auf Raum und Umwelt vermieden. Der vorgesehene projektbezogene private Gestaltungsplan ist unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen und Bedingungen hinsichtlich Landwirtschaft, Naturschutz, Bodenschutz, Wasserbau, Wasserversorgung, Siedlungsentwässerung, Lufthygiene und Verkehrserschliessung rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 Abs. 1 PBG).

erfüllt

Landwirtschaft

Von der Betriebserweiterung sind die mit öffentlichen Mitteln unterstützten Entwässerungsanlagen der Flurgenossenschaft Bonstetten betroffen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der hinterliegenden Parzellen durch die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit des Systems zu gewährleisten ist.

Art. 4.5

X

X

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

		Art der Umsetzung		
		Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
Naturschutz	Der Erweiterungsbereich des Gartencenters wird heute landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich unter einem Teilbereich der Fläche ein eingedoltes Gewässer, welches mit dem Lochenweiher als Schutzgebiet von kommunaler Bedeutung in Verbindung steht. Auf Grund der Nutzungsintensivierung / Bodenversiegelung und der Barrierewirkung hat das Vorhaben Auswirkungen auf die Lebensraumqualität. Gemäss Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) soll in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich festzulegen.	Art. 2.6  (Hinweis: das öffentliche Gewässer wurde entlassen)	X	X
Bodenschutz	Im Bericht zur Machbarkeitsabklärung wird festgehalten, dass es sich nicht um hochwertiges Landwirtschaftsland handelt und dem Bodenschutz im Rahmen des Gestaltungsplans Rechnung getragen werden soll. Die den Boden betreffenden relevanten Sachverhalte werden jedoch in den Unterlagen nicht dargestellt.		X	
	Die Fläche liegt im Landwirtschaftsgebiet. Bauliche Eingriffe dürften massive Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus bewirken. Im Grundsatz ist nach Aufgabe der Nutzung der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.	Art. 6.2	X	X

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Art der Umsetzung

Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
-------------------------------	-------------------------	----------------

Zirka die Hälfte der Fläche tangiert Fruchtfolgeflächen (FFF). Art. 30 Abs. 2 RPV verpflichtet den Kanton zur Sicherstellung des festgelegten Mindestumfangs an FFF. Dieser kann vermutlich bereits heute nicht mehr garantiert werden, so dass bei Bewilligung des Vorhabens eine Kompensation der beanspruchten FFF an einem anderen Orten notwendig wäre (vgl. 10 Jahre Sachplan FFF, Bundesamt für Raumentwicklung 2003).

berücksichtigt

Im Hinblick auf die weitere Planung und Berichterstattung (Bericht nach Art. 47 RPV) sind folgende Grundsätze relevant:

Fläche

- Bauliche Eingriffe in erster Priorität auf Flächen ohne Böden (z.B. versiegelte Flächen) und in zweiter Priorität auf Flächen mit bereits nachhaltig gestörten Böden

Art. 2.4

X

X

- Minimierung der Flächen mit Eingriffen in den natürlichen Bodenaufbau (Versiegelung, Zerstörung, Substratbeimengung, Terrassierung, Ausebnung etc.)

Art. 4.2

X

X

Ressourcenverwertung,  
Ressourcensicherung

- Sicherung und Verwertung von anfallendem Bodenmaterial am Ort des Eingriffs bzw. innerhalb des Projektperimeters oder Verwertung der Ressource Boden ausserhalb des Projektperimeters zur Nutzungserweiterung von geschädigten Böden

Art. 2.4

X

X

- Bei Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen

Art. 6.2

X

X

- FFF sind durch Aufwertungsmassnahmen von anthropogenen Böden ausserhalb des Projektperimeters zu kompensieren

berücksichtigt

	Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008	Art der Umsetzung		
		Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung
Wiederherstellung	• Wiederherstellungspflicht nach Aufgabe der Nutzung und Sicherstellung mit Anmerkung im Grundbuch	Art. 6.2	X	X
	• Finanzielle Sicherung der Wiederherstellung (z.B. Bürgschaft durch eine Bank; Muster-Bürgschein ist bei der Fachstelle Bodenschutz beziehbar)	Art. 6.2	X	X
Arbeitsweise	• Fachgerechter Umgang mit Boden: Massgebend sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003	Art. 2.4	X	X
Inhalt des Berichts	• Beschreibung des Ausgangszustands der Böden sowie Angaben zu Ausmass, Zielsetzung und Art der Eingriffe in Böden	Art. 2.4	X	X
	• Verwertung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubaturen und Qualität des Materials	Art. 2.4	X	X
	• Wiederherstellung von Flächen nach Aufgabe der Nutzung und Kompensation von FFF: Flächen, vorgesehene Massnahmen	Art. 6.2	X	X
	Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind zur Sicherstellung der Anliegen des Bodenschutzes folgende Auflagen als verbindliche Vorschrift im Gestaltungsplan festzulegen:			
	• Der Verlust an Fruchtfolgeflächen ist ab mehr als 5'000 m <sup>2</sup> Fläche zu kompensieren. Die Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit den zuständigen kantonalen Fachstellen festgelegt.	Art. 6.1	X	X
	• Bei Wegfall der Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken und mit einer Bürgschaft sicherzustellen.	Art. 6.2	X	X

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Art der Umsetzung			
Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht	Baubewilligung	
Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der eingedolte Isenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0. Die Eindolung muss eine genügende Abflusskapazität aufweisen. Zudem muss sie in einem guten baulichen Zustand sein. Falls diese Anforderungen nicht erfüllt sind, ist ein entsprechender Ausbau verbunden mit einer Offenlegung des eingedolten Abschnittes vorzusehen. Für eine Beurteilung des Gestaltungsplans aus wasserbaulicher Sicht müssen dem AWEL die Grundlagenabklärungen zur Abflusskapazität und zum Sanierungsbedarf vorgelegt werden. Unabhängig von einer Offenlegung ist gegenüber dem öffentlichen Gewässer ein Abstand von 5 m für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen einzuhalten (§ 21 WWG).	(Hinweis: das öffentliche Gewässer wurde entlassen)	X	X
Die Löschwassersituation ist ungenügend. Gemäss Richtlinien der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (Punkt 2.2 Hydrantenanlagen) muss für jedes Gebäude mindestens ein zweiter Überflurhydrant zur Verfügung stehen, wobei die Schlauchlänge bis zum Gebäude in der Regel nicht mehr als 100 m betragen darf. Zudem ist der Ruhedruck mit ca. 3.5 bar knapp. Deshalb sind die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Standorte der Überflurhydranten, mit dem Kommandanten der Feuerwehr abzuklären.	Art. 4.5	X	X
Verschmutztes Wasser muss der Kläranlage zugeführt werden. Unverschmutztes Regenwasser ist gemäss der VSA-Richtlinie «Entsorgung von Regenabwasser» zu behandeln.		X	X

Wasserbau

Wasserversorgung

Siedlungsentwässerung

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Lufthygiene

	Art der Umsetzung		
	Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht gemäss	Baubewilligung
Falls der Isenbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, in die Planung einbezogen wird, ist zu beachten, dass dieser eine Abflussmenge $Q_{347}$ von 1 l/s aufweist. Gemäss der oben erwähnten VSA-Richtlinie dürfen dem Gewässer maximal 2,5 l/s zugeführt werden.	(Hinweis: der Isenbach liegt ausserhalb des Geltungsbe- reichs)	X	X
In der Gemeinde Bonstetten wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der Luftreinhalteverordnung (LRV) für $NO_2$ grösstenteils eingehalten. Hingegen ist davon auszugehen, dass die Feinstaubbelastung (PM10) im Bereich des Grenzwertes liegt. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres häufig die Grenzwerte der LRV.		X	X
Unabhängig von der Immissionssituation sind im Sinne von Art. 11 und 12 des Umweltschutzgesetzes (USG) sowie der Luftreinhalteverordnung (LRV) die Emissionen vorsorglich so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Beim vorliegenden Projekt geht es vor allem darum, den induzierten Motorfahrzeugverkehr möglichst gering zu halten.	Art. 3.2	X	X

Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Vermessung vom 12. Juni 2008

Verkehrerschliessung

	Art der Umsetzung		
	Gestaltungsplan Guggenbühl	Erläuternder Bericht gemäss	Baubewilligung
Laut Gestaltungsplanentwurf sind nach der Erweiterung 70 Parkplätze vorhanden. Deren Verkehrserzeugungspotenzial erachten wir als relativ gering. Im Projektgebiet sind durch das Gartencenter somit kaum relevante Mehrimmissionen zu erwarten. Die Möglichkeiten zur Verlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel sind bei diesem Vorhaben zudem sehr beschränkt. Sofern verkehrsintensivere Nutzungen, wie beispielsweise besondere Veranstaltungen oder Ausweitung des Warensortiments auf alltäglichere Gebrauchsgüter, ausgeschlossen werden, kann der Betrieb des Gartencenters trotz der fehlenden Erschliessung des Standortes mit öffentlichem Verkehr als mit den lufthygienischen Anforderungen vereinbar beurteilt werden.	Art. 3.2	X	X
Das heute bereits bestehende Gartencenter wird über die Erschliessungstrasse Am Lochenweiher zur Route 648 / Aumülstrasse (RVS) hin erschlossen. Das Verkehrsaufkommen auf der Staatsstrasse ist moderat (durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen ca. 2'900 Fz.). Der Erschliessungsstrasse Am Lochweiher folgt der Wanderweg Nr. 604.		X	X
Über das mutmassliche Verkehrsaufkommen nach der Erweiterung des Gartencenters werden keine näheren Angaben gemacht. Die Verkaufsfläche wird annähernd verdoppelt und die Produktionsfläche um ca. 35% vergrössert. Die Parkplatzzahl soll ebenfalls verdoppelt werden. Das Verkehrsaufkommen dürfte sich demnach gegenüber dem Heutigen ebenfalls etwa verdoppeln.	Art. 4.1	X	X
Die Einmündung der Erschliessungsstrasse Am Lochenweiher ist gemäss Verkehrssicherheitsverordnung (VSV) auszubauen. Massgebend ist der Ausbautyp C im Anhang VSV. Die Erschliessungsstrasse Am Lochenweiher ist zumindest im Einmündungsbereich auf mindestens 4.50 m Breite auszubauen.	Art. 4.1	X	X

## Anhang 2

# EnFK-Empfehlung Nr. 5 Beheizte Gewächshäuser

Empfehlung Nr. 5

# Beheizte Gewächshäuser

Ausgabe 2003 (ersetzt Ausgabe 1993)

## Geltungsbereich

Gewächshäuser, die der Aufzucht, Produktion oder Vermarktung (Nutzung zu kommerziellen Zwecken) von Pflanzen dienen und während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 31. März mindestens auf +10°C und mehr beheizt werden, gelten als Warmhäuser. Neue Warmhäuser haben den nachfolgenden Anforderungen zu genügen. Für die Sanierung, Erweiterung und Umnutzung gelten die Neuanforderungen, sofern dies technisch möglich und der Aufwand verhältnismässig ist.

Kalthäuser, das heisst Gewächshäuser deren Heizungsinstallation lediglich für die Frostfreiheit von weniger als +10°C ausgelegt ist, sind von den nachfolgenden Anforderungen befreit. Sie benötigen lediglich eine Energieverbrauchsmessung und eine thermostatische Absicherung.

## Anforderungen

- 1) Die Gebäudehülle der Warmhäuser darf den mittleren U-Wert  $U_m$  von 2,4 W/m<sup>2</sup>K nicht überschreiten.
- 2) Wird im Dachbereich Einfachglas verwendet, ist ein Energieschirm mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens 0,23 m<sup>2</sup>K/W einzubauen.
- 3) Die Stellplatten zwischen den Punktfundamenten sind bis 40 cm ins Erdreich mit einem Wärmedurchlasswiderstand von mindestens 1,4 m<sup>2</sup>K/W zu dämmen.

## Berechnung des mittleren U-Wertes $U_m$

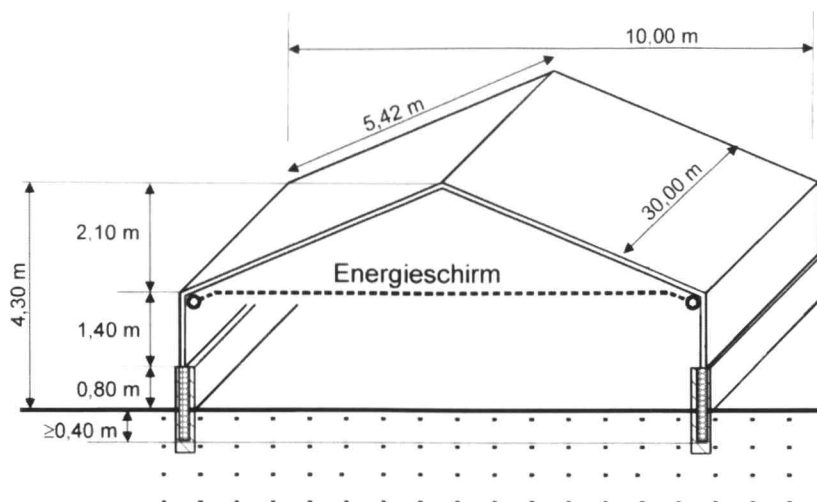
Für die Berechnung der Hüllenfläche sind die Bauteile ab dem Erdreich massgebend. Der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient  $U_m$  berechnet sich nach der folgenden Formel:

$U_m = \frac{A_{Re} \cdot U_{Re} + A_{Fe} \cdot U_{Fe} + A_{We} \cdot U_{We} + \dots}{A_{Re} + A_{Fe} + A_{We} + \dots} \quad (\text{W/m}^2\text{K})$	
$A_{Re}$ : Fläche Dach gegen Aussenklima $A_{Fe}$ : Fläche der Rahmenprofile $A_{We}$ : Fläche der Wände gegen Aussenklima	$U_{Re}$ : U-Wert des Daches $U_{Fe}$ : U-Wert des Rahmenprofils $U_{We}$ : U-Wert der Wände

Der U-Wert des Daches ( $U_{Re}$ ) kann sich aus folgenden Bauteilschichten zusammensetzen:

- Dachverglasung,
- Luftraum und
- einfachem oder doppeltem Energieschirm.

## Beispiel



Beschreibung:

Das Dach besteht aus einer Einfach-Ver-  
glasung und einem  
Energieschirm (Alu).

Die Seitenwände  
weisen eine  
Doppelverglasung auf.

Die Stellplatten sind  
mehr als 40 cm ins  
Erdbreich gedämmt.

### Wirkung eines Energieschirmes

Die Wirkung eines Energieschirmes, z.B. auf den U-Wert des Daches  $U_{Re}$  wird als zusätzlicher Wärmedurchlasswiderstand (in zwei Teilen: Strahlungsreduktion  $R_r$  und Einfluss Luftpolster  $R_c$ ) zum Wärmedurchlasswiderstand des Glases  $R_g$  und des Rahmens  $R_{Fe}$  addiert.

Rechenwerte für den Strahlungsteil:  $R_r$   $m^2K / W$

- Sauber, vollständig beschichtet: 0.300
- Sauber, halb beschichtet: 0.150
- Verstaubt, vollständig beschichtet 0.150
- Verstaubt, halb beschichtet 0.075

Rechenwerte für den Einfluss Luftpolster:  $R_c$   $m^2K / W$

- Abgedichtete, schmale Kammer ( $\leq 5$  cm): 0.150
- Abgedichtet, grössere Kammer ( $> 5$  cm): 0.075

Einrechnung des Energieschirmes: Beispiel bei einem Einfachglas mit $U_g = 5.5 W/m^2K$					
U-Wert Glas	Widerstand Glas	Strahlungs- einfluss	Einfluss Luftpolster	Summe aller Widerstände $R_{g,total}$	U-Wert, total $U_{g,total}$
$U_g$	$1/U_g$	$R_r$	$R_c$	$1/U_g + R_r + R_c$	$1 / R_{g,total}$
$5.5 W/m^2K$	$0.182 m^2KW$	$0.150 m^2KW$	$0.075 m^2KW$	$0.407 m^2KW$	$2.46 W/m^2K$

Zwischen einer sauberen und vollständigen Alu-Fläche (Emissionsvermögen im Infrarot  $\epsilon = 0.1$ ) und einem üblichen Baustoff (Glas,  $\epsilon = 0.9$ ) ergibt sich ein Wärmedurchlasswiderstand von  $R_r = 0.300 m^2KW$ . Dieser reduziert sich im Gewächshausbetrieb.

### Berechnung des mittleren U-Wertes: Beispiel

	Menge n	A $m^2$	$n \cdot A$ $m^2$	U $W/m^2K$	$n \cdot A \cdot U$ $W/K$
<b>Giebelwand Süd &amp; Nord</b>					
Glas	2	23.03	46.06	2.7	124.36
Rahmen Anteil 6%	2	1.47	2.94	3.64	10.70
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	8.00	16.00	0.54	8.64
<b>Stehwand Ost &amp; West</b>					
Glas	2	39.48	78.96	2.7	213.19
Rahmen Anteil 6%	2	2.52	5.04	3.64	18.35
Fundamentstreifen, 80 cm hoch	2	24.00	48.00	0.54	25.92
<b>Dach, östliche &amp; westliche Seite</b>					
Glas	2	152.84	305.68	2.46	751.97
Rahmen Anteil 6%	2	9.76	19.52	1.98	38.65
<b>Summe</b>			<b>522.20</b>		<b>1'179.56</b>
<b>Mittlerer U-Wert <math>U_m</math></b>				<b>2.26</b>	<b>W/m<sup>2</sup>K</b>
					<b><math>\leq 2.4</math></b>



