



Gemeinde Otelfingen

Privater Gestaltungsplan Erbist

Fachgutachten

17. April 2018

Version 1

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	3
2	Grundlagen	3
2.1	Projektgrundlage	3
2.2	Grundlage zur Beurteilung	3
3	Stand der Planung	4
3.1	Revision Privater Gestaltungsplan Erbst	4
3.2	Kommunaler Richtplan	4
4	Beurteilung Zonenkonformität	5
5	Beurteilung der Bestimmungen	5
5.1	Allgemeine Bestimmungen und Bau- und Nutzungsbestimmungen	5
5.2	Erschliessung	5
5.3	Weitere Bestimmungen	6
5.3.1	Materialien und Farben	6
5.3.2	Bodenschutz	7
5.3.3	Ökologischer Ausgleich	8
5.4	Lage zur Wildtier-Vernetzungsachse	10
5.5	Lage zum Wald	10
5.6	Landschaftsverträglichkeit	10
6	Fazit	13
7	Empfehlungen für nachfolgendes Baubewilligungsverfahren	13

Versionsgeschichte

Nr.	Datum	Inhalt
1	17.04.2018	Fachgutachten z.Hd. Gemeinderat Otelfingen

Autor
NL, JW

1 Auftrag

Der private Gestaltungsplan "Erbist" wurde am 29. März 2004 (BDV Nr. 325/04) genehmigt. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der heutigen Treibhäuser und deren landwirtschaftlichen Nutzung zum Anbau von Kräutern geschaffen. Zur Sicherstellung des Weiterbestands der Kräutergärtnerei beabsichtigt die Mäder Kräuter AG am Standort Erbist eine Erweiterung der Gewächshäuser. Die dazu notwendige Revision des privaten Gestaltungsplans "Erbist" aus dem Jahre 2004 wurde von der Müller Ingenieure AG, Dielsdorf planerisch bearbeitet und begleitet.

Gemäss Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Otelfingen vom 31. Oktober 2005 lässt der Gemeinderat Gestaltungspläne fachlich begutachten. Gestützt auf diese Anforderung hat der Gemeinderat Otelfingen das Büro SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen mit der fachlichen Überprüfung der neuen Planvorlage und der Erstellung des Gutachtens beauftragt.

2 Grundlagen

2.1 Projektgrundlage

Die erarbeitete Vorlage der Müller Ingenieure AG besteht aus

- Situationsplan 1:1'000, 14. Februar 2018
- Gestaltungsplanvorschriften in synoptischer Darstellung, 14. Februar 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 14. Februar 2018

Die Unterlagen sind vollständig und lassen so die Beurteilung des Vorhabens zu. Der raumplanerische Bericht ist umfassend, gut gegliedert und klar formuliert. Er erläutert und begründet die Absichten und die getroffenen Abwägungen ausführlich und in hinreichendem Mass.

2.2 Grundlage zur Beurteilung

Nebst dem Aktenstudium führten wir einen Augenschein durch. Dabei wurden der Nah-, der Mittel- und der Fernbereich begangen. Aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen des Auftrags waren Begehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten nicht umsetzbar. Dieses Manko

konnte durch das zur Verfügung stellen einer umfassenden Fotodokumentation des Projektverfassers wettgemacht werden.

3 Stand der Planung

3.1 Revision Privater Gestaltungsplan Erbist

Nach der Erarbeitung der Vorlage beschloss der Gemeinderat im Dezember 2016 die Eingabe des Dossiers z.Hd. der kantonalen Vorprüfung. Parallel dazu fand vom 16. Februar 2017 bis 14. Februar 2017 die öffentliche Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) statt. Die Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wurden zudem zur Anhörung eingeladen. Die kantonalen Fachstellen nahmen im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 23. März 2017 Stellung zum Vorhaben.

Nach dem Einarbeiten verschiedener Hinweise aus dem Prüfverfahren ist die Revision des Gestaltungsplans Erbist nun durch vorliegendes Fachgutachten zu überprüfen, so dass der Gemeinderat die Vorlage z.Hd. der Abstimmung an der Gemeindeversammlung verabschieden kann.

3.2 Kommunalen Richtplan

Obwohl die beiden Planungen (GSP Erbist und kommunale Richtplanung) bzgl. dem Genehmigungsverfahren keinen direkten Zusammenhang zu einander haben, wird an dieser Stelle kurz der Stand der kommunalen Richtplanung festgehalten.

Der kommunale Richtplan (Erstausgabe 1981) wird derzeit durch Planar AG überarbeitet, resp. neu erarbeitet. Der Gemeinderat hat am 15. Januar 2018 die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung verabschiedet. Die Auflage fand vom 26. Januar 2018 bis zum 27. März 2018 statt.

4 **Beurteilung Zonenkonformität**

Mit der Verfügung der Baudirektion vom 29. März 2004 (ARV 325 2004) wurde festgehalten, dass es sich bei der Kräutergärtnerei um einen der Landwirtschaft nahestehenden Betrieb handelt. Die rechtskräftige Landwirtschaftszone ist demnach nicht aufzuheben. Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem kantonalen Richtplan der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5 **Beurteilung der Bestimmungen**

Die Beurteilung ist in zwei Teile gegliedert. Der erste Teil befasst sich direkt mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans (Kap. 5.1 bis 5.3). Die Kapitel 5.4 und 5.7 sind übergeordneten Themen gewidmet.

5.1 **Allgemeine Bestimmungen und Bau- und Nutzungsbestimmungen**

(Art. 1-4) und (Art. 5-9)

Ziel und Zweck des Gestaltungsplans sind klar und unmissverständlich formuliert. Die Bestimmungen zu den verschiedenartig genutzten Flächen des Gestaltungsplanperimeters sind eindeutig und zielführend. Ausserdem entsprechen sie der heutigen Situation im bereits mit Gewächshäusern genutzten Teil der Parzelle Nr. 1552.

5.2 **Erschliessung**

(Art. 10 und 11)

Die Bestimmungen in Art. 10 sind richtig. Die Unterhaltsregelung aus dem bisher geltenden Gestaltungsplan wird gestrichen. Die Gemeinde hat mit der Mäder Kräuter AG eine eigene Vereinbarung getroffen.

Die Verkehrsflächen (Art. 11) dienen der Bewirtschaftung der Gewächshäuser und zum Abstellen der Betriebsgeräte. Sie müssen mit durchlässigen Belägen ausgebildet sein.

Die direkt angrenzenden Bewirtschaftungswege (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) werden ebenfalls zur Erschliessung der Produktionsflächen genutzt. Entsprechend sind sie als

Zufahrtswege im Situationsplan gekennzeichnet. Sie sind teilweise (Norden und Süden) auch als Wanderwege ausgeschildert.

Ein Konflikt der beiden Nutzungen (Wanderweg vs. Fahrbetrieb für Kräuterproduktion) ist nicht zu erwarten. Die Sichtverhältnisse sind übersichtlich, die gefahrenen Tempo der Bewirtschaftungsfahrzeuge sowie die Frequenz des Langsamverkehrs gering.

5.3 Weitere Bestimmungen

5.3.1 Materialien und Farben

(Art. 12)

Bzgl. Materialisierung und Farbgebung besteht bei den Gewächshäusern wenig Handlungsspielraum. Das auf Punkt- oder Streifenfundamenten stehende Metallgerüst ist mit einer transparenten Folie bespannt. Die Schiebetüren an den Stirnseiten der Gewächshäuser sind als feste, ebenfalls transparente Doppelstegplatten ausgeführt.



Abb. 5.1 Wirkung im Nahbereich

Aus dem Nahbereich betrachtet, lassen sich durch die Stirnseiten der Gewächshäuser zumindest Konturen erkennen.



Abb. 5.2 Detailansicht

Folienbespanntes Metallgerüst und Schiebetüren an den Stirnseiten.

Je nach Jahreszeit und Witterungsverhältnissen variiert das Erscheinungsbild der Gewächshäuser. Diese beiden Faktoren sind auch entscheidend, wie die Anlage aus der weiteren Umgebung, also aus dem Mittel- und Fernbereich wahrgenommen wird. Je nach Blickwinkel und Sonneneinstrahlung erscheinen die Gewächshäuser in grellerem Weiss oder in dezenterem, zurückhaltenderem Grau. Auch spielt dabei der Kontrast zur Umgebung der

Anlage eine Rolle. Generell ist zu beobachten, dass die Gewächshäuser in der Vegetationszeit aufgrund des stärkeren Lichtkontrasts stärker in Erscheinung treten als im Winter. Weil jedoch die Vegetation die Umgebung der Gewächshäuser in der Vegetationsperiode „ausfüllt“ und strukturiert, treten – aus der Mittel- und Ferndistanz betrachtet - die Gewächshäuser dennoch nicht sehr dominant in Erscheinung.

Zur Bewirtschaftung der Kulturen sind nebst den Gewächshäusern weitere bauliche Elemente notwendig (Geräteschuppen, Unterstand/Sanitäranlage, Speicher- und Retentionsbecken, Verkehrsflächen). Mit Ausnahme des nördlichen, internen Bewirtschaftungsweg-Abschnitts sind alle Elemente bereits bestehend. Die Schuppen sind aus Holz gebaut, oder zumindest mit Holzplanken verkleidet und fügen sich so in die ursprüngliche, ländliche Umgebung ein. Das Speicher- und Retentionsbecken ist eine technische Anlage und deutlich als solche zu erkennen. Die Umzäunung ist aufgrund der Sicherheitsvorschriften notwendig. Damit das Becken nicht zur Kleintierfalle wird, wurde zusätzlich zum Zaun eine Kleintiersperre (im Sinne eines Casanet-Gitters) verbaut.

Im südlichen, bereits bestehenden Teil der Anlage musste aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Terrassierung vorgenommen werden. Diese Terrassierung erforderte randlich das Abfangen der Geländesprünge. Die dafür errichteten Trockenmauerwerke bestehen aus grossen Jurakalk-Blöcken. Die Mäuerchen passen jedenfalls ins Landschaftsbild. Aufgrund ihrer Ausprägung stellen sie ein typisches Landschaftselement mit kleinsträumigem ökologischem Potential dar.

Die Verkehrsflächen sind – mit Ausnahme der Mittelfahrgasse im bestehenden Areal (Betonverbundsteine) – als Mergelwege ausgeführt. Dieser Belagstyp entspricht den lokalen Gegebenheiten und passt ins Landschaftsbild. Der mit Betonverbundsteinen ausgestattete Weg wird lediglich zur internen Erschliessung der Produktionsflächen genutzt. Er hat für die Öffentlichkeit keine Funktion. Aufgrund der Terrassierung des Geländes musste dieser Weg relativ massiv verbaut werden. Der Weg ist jedoch nur von einem kurzen Wegabschnitt des südlich vorbeiführenden Wanderweges aus einsehbar.

5.3.2 Bodenschutz

(Art. 14)

Dem Bodenschutz wird richtigerweise in den neuen Gestaltungsplanvorschriften ein grosser Stellenwert zugesprochen. Die formulierten Vorschriften erscheinen zielführend, gesetzeskonform und nachhaltig zu sein.

In den nördlichen, neuen Gewächshausflächen sind die Geländeverhältnisse weniger steil als im bestehenden, südlichen Teil des Perimeters. Auf die Terrassierung des Geländes wird

gemäss dem Planungsbericht verzichtet, die Gewächshäuser werden in Nord-Süd-Richtung aufgestellt. Damit sind auch keine grösseren Bodeneingriffe notwendig. Die Terrainveränderungen können auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Da auch der Rückbau der Anlagen nach einer allfälligen Aufgabe des Betriebs in den Bestimmungen geregelt ist, sind die Voraussetzungen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit gegeben.

5.3.3 Ökologischer Ausgleich

(Art. 15)

Die Vorschriften zum ökologischen Ausgleich sind stufengerecht. Es ist richtig, dass die Detailgestaltung der ökologischen Ausgleichsfläche im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen hat.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „ökologischer Ausgleich“ in den Projektunterlagen teilweise missverständlich verwendet wird. Der ökologische Ausgleich ist ein Begriff aus dem Naturschutz. Er wird im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, Art. 18b Abs. 2) und der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, Art. 15) eingeführt. Konkret ist es ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Funktion der Lebensräume und ihrer Vernetzung (vor allem) in intensiv genutzter bzw. dicht besiedelter Landschaft dienen.

Massnahmen zur verbesserten landschaftlichen Eingliederung fallen nicht in dieses Themenfeld. Jedoch ist es natürlich so, dass Massnahmen gem. Art. 18b NHG auch positive landschaftsökologische oder auch landschaftsästhetische Wirkungen haben. Dazu später mehr (vgl. auch Kap. 5.6).

Im Gestaltungsplan werden keine spezifischen Flächen für den ökologischen Ausgleich bezeichnet. Dafür ist im Planungsbericht die durchgeführte Variantenprüfung bzgl. möglicher Flächen für den ökologischen Ausgleich dokumentiert. Diese ist gut und klar formuliert. Aus den Erwägungen wird deutlich, dass es grundsätzlich geeignetere Flächen zur Umsetzung der Massnahmen zum ökologischen Ausgleich gibt als die dargestellten, fragmentierten Randflächen im Gestaltungsplan-Perimeter. Deshalb wurde auch in Betracht gezogen, die nötigen Flächen für den ökologischen Ausgleich teilweise oder gesamthaft ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu erstellen. Diese müssen aber in einem räumlichen Zusammenhang liegen und für die Dauer des Bestandes der Gewächshäuser rechtlich gesichert sein. Wir erachten es als griffige Anordnung, dass der Gesuchsteller diesen Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch gegenüber der ALN aufzuzeigen hat.

Aus fachlicher Sicht begrüßen wir die Regelung, den ökologischen Ausgleich auch ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu erbringen. Wir sind davon überzeugt, dass dieser Ansatz zu einer besseren, d.h. ökologisch wirksamen Lösung führen wird. Denn auf dem Gestaltungsplan-Areal würde sich der ökologische Ausgleich auf „Restflächen“ beschränken. Die im Planungsbericht als Potentialflächen ausgewiesenen Bereiche sind fragmentiert und dadurch in kleine Teilflächen unterteilt. Aufgrund ihrer peripheren Lage an den Verkehrsflächen wären sie auch häufigen Störungen ausgesetzt. Zudem bestehen für diese Flächen stark einschränkende Bestimmungen bzgl. der Gestaltung. Diese rühren von den Vorgaben gemäss Art. 13 (Drainagen). Der „ökologische Ausgleich“ würde damit den ökologischen Zielsetzungen sowie den gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht werden. Eine qualitativ hochwertige Lösung für den ökologischen Ausgleich erscheint uns auf dem Areal des Gestaltungsplan-Perimeters nicht möglich.

Wir empfehlen deshalb dringend, den ökologischen Ausgleich gesamthaft ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters anzulegen. Dem im Planungsbericht erwähnten Vorschlag, die Parzelle Nr. 1555 vorzusehen, pflichten wir bei.

Die Örtlichkeit weist folgende Potentiale auf:

- Exposition: Süden
- Waldrandsituation (Waldrand südwestexponiert und stark verbesserungswürdig)
- Lebensraumverbund zu umliegenden Hecken und Naturschutzflächen
- Nähe zu Wildtier-Vernetzungsachse
- Störungsarmer Bereich der Landschaftskammer
- Verfügbarkeit der Flächen, da im Eigentum der Mäder Kräuter AG

Allerdings stellen wir fest, dass diese Fläche bereits eine relativ hohe ökologische Wertigkeit hat. Das „Anrechnen“ von bestehenden Flächen als ökologischen Ausgleich ist jedoch nicht im Sinne des Art. 18b NHG. Deshalb schlagen wir vor, auch die umgebenden Flächen der Parz. Nr. 1555 mit einzubeziehen, um damit tatsächlich einen ökologischen Ausgleich zu schaffen. Leider machen die Planungsunterlagen bzgl. der Qualität des ökologischen Ausgleichs keine Angaben. Es wird lediglich die Quantität (1'500 m²) definiert. Wir gehen aber davon aus, dass im Rahmen des Genehmigungsprozesses des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens entsprechende Forderungen der Bewilligungsbehörde (ALN) betreffend eines konkreten Aufwertungsprojektes vorgebracht werden.

Die Aufwertung dieser potentiellen Ersatzfläche (inkl. Umgebung) führt im Sinne des oben beschriebenen „Nebeneffekts“ auch zu einer Verbesserung bzgl. landschaftsästhetischer Belange. Die Fläche befindet sich nördlich des Wanderwegs und würde mindestens aus dieser Blickrichtung ein attraktives, vielfältiges „Landschaftsfenster“ darstellen. Die landschaftlichen Aspekte werden in Kapitel 5.6 detailliert beleuchtet.

5.4 Lage zur Wildtier-Vernetzungsachse

Wir können den Ausführungen bzgl. der Wildtiervernetzungsachse im Planungsbericht folgen. Aufgrund der Beobachtungen im Gelände stützen wir die Einschätzung, dass die hauptsächliche Bewegungsachse der Wildtiere weiter nördlich verläuft als in einigen Planungsinstrumenten dargestellt. Dafür sprechen die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die aktuellen Beeinträchtigungen im Raum westlich des Erbistwaldes (Einzäunung der Weide). Auch weil im Erweiterungsgebiet wohl keine Beleuchtung vorgesehen ist, erachten wir die Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters bzgl. der Vernetzungsachse als verträglich.

5.5 Lage zum Wald

Gegenüber dem Erbistwald wird ein Waldabstand von 10 m vorgesehen. Der kantonal festgelegte Waldabstand von 30 m (da keine Waldabstandslinien definiert) wird damit deutlich unterschritten. Aufgrund der Ausprägung der Gewächshäuser sowie der im Planungsbericht dokumentierten Begründung zur Verminderung des Waldabstandes, beurteilen wir die Waldfunktionen durch die Erweiterung des Gestaltungsplan-Perimeters als nicht gefährdet.

5.6 Landschaftsverträglichkeit

Der neue Gestaltungsplan hat relevante Auswirkungen auf die Landschaft. Der Aspekt der landschaftlichen Wirkung der Gewächshäuser war auch im Prüfverfahren sowie bei der öffentlichen Auflage ein grosses Thema. Entsprechend ist im Planungsbericht der Angelegenheit ein eigenes Kapitel gewidmet. In der Folge wird die Landschaftsverträglichkeit des Gestaltungsplans qualitativ beurteilt. Die Diskussion wird bzgl. Wirkung der Anlage aus verschiedenen Betrachtungsdistanzen und -richtungen geführt.

Nahbereich (0 m bis ca. 300 m)

Insgesamt sorgen die topographischen Verhältnisse in der Landschaftskammer „Erbist“ dafür, dass die Gewächshäuser trotz der Erweiterung auch zukünftig insgesamt wenig in Erscheinung treten werden. Als relevanter Gesichtspunkt wird die Beeinträchtigung der Aussichtslage ab der Erbiststrasse bezeichnet. Hier wird die tolle Panorama-Sicht ins Furttal auf einem etwa 200 m langen Wegabschnitt zukünftig beeinträchtigt. Nebst der schönen Aussicht erfahren Spaziergänger heute in diesem Abschnitt der Erbiststrasse „Weite“. Eine Sitzbank lädt zudem zum Verweilen ein. Mit der Erweiterung der Gewächshäuser gemäss Gestaltungsplan wird der Ort eher zu einer Durchgangachse. Die Böschung im Norden und die Gewächshäuser im Süden werden zu einer relativ engen Situation führen.

Die Gewächshäuser sind natürlich als einzelne Elemente zu sehen. Es entsteht im Vordergrund und unmittelbarer Umgebung des Betrachters ein ziemlich unruhiges Bild. Immerhin sollen –

gemäss Aussage des Antragstellers – alle neuen Gewächshäuser vom selben Bautyp sein (gotische Form).

Im Rahmen der Planung wurde ein starkes Abrücken der Gewächshäuser (50 m) von der Erbststrasse geprüft. Die nördliche Ausdehnung der Anlage wäre also deutlich beschränkt worden. Dies hätte sicherlich die Aussicht ab der Erbststrasse in den Fernbereich (Altberg) noch ermöglicht. Nach unserer Einschätzung wäre aber die uneingeschränkte Aussicht auf den Talboden nach wie vor nicht möglich gewesen. Ausserdem wäre mit dieser Massnahme im Vordergrund der Aussichtslage eine Fläche mit undifferenzierter Nutzung entstanden (Zufahrt Gewächshäuser und Restflächen). Aus unserer Sicht würde es auch noch einen Kompromiss zwischen den beiden Extremvarianten geben. Schon ein Zurückversetzen der Gewächshäuser um ca. 10 m ab der Erbststrasse würde zu einem weniger beengenden Zustand auf der Erbststrasse führen.

Für die Erholungsnutzung, insb. auf der Erbststrasse ist es wichtig, dass die Bewirtschaftungswege nicht übermässig verschmutzt werden. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Abrollbereichs zwischen Gewächshäusern und Erbststrasse sollte dies möglich sein.

Mitteldistanz (300 m bis 1'000 m)

Vegetationselemente, die topographischen Verhältnisse sowie teilweise auch umliegende Siedlungsgebiete führen dazu, dass die Gewächshäuser aus der Mitteldistanz nur in geringem Masse überhaupt erkennbar sind. Einzig von wenigen, lokalen Punkten werden die Gewächshäuser sichtbar sein, jedoch nie in ihrem ganzen Ausmass. In der Vegetationsperiode verhindert das Laub die Einsehbarkeit fast vollständig. In den Wintermonaten treten die neuen Gewächshäuser geringfügig mehr in Erscheinung.

Fernbereich (> 1'000 m)

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass aufgrund der Hanglage die Gewächshäuser nicht so stark in Erscheinung treten wie wenn sie sich bspw. auf dem Talboden befinden würden. Aufgrund der durchgeführten Begehungen können wir diese Einschätzung nicht vollständig nachvollziehen. Bei Betrachtung des Anlagenstandorts aus dem Talboden mag diese Einschätzung noch stimmen. Jedoch bei der Betrachtung von der gegenüberliegenden Talflanke zeigt sich ein ganz anderes Bild. Hier treten die Gewächshäuser deutlich in Erscheinung. Die Distanz zum Gestaltungsplan-Perimeter beträgt von hier allerdings mindestens 1.8 km. Die Anlage ist also nur ein winziger Ausschnitt des betrachteten Landschaftspanoramas. Zudem sind praktisch in allen betrachteten Landschaftsausschnitten Gewächshäuser zu erkennen. Sie sind stete Elemente in der Furttaler Landschaft und bis zu einem gewissen Grad auch Ausdruck der besonderen Nutzungseignung des Furttals.

Unsere Beobachtungen zeigten allerdings auch die Abhängigkeit der visuellen Wirkung der Anlage von den Witterungsverhältnissen und der Sonneneinstrahlung.

Bei der heutigen Betrachtung aus der Ferndistanz (Sektor Süd bis West) „ducken“ sich die Gewächshäuser oftmals hinter die vorgelagerten, grossvolumigen Industriebauten. Die Gewächshäuser als bauliche Elemente der Landwirtschaftszone „verschmelzen“ mit den vorgelagerten Industriebauten zu einem Siedlungskörper. Die bisherige Ausdehnung der Gewächshäuser in Richtung Norden nahm dabei – wohl unbeabsichtigt – die obere Gebäudelinie der vorgelagerten Industriebauten auf. Dies führte zu einem relativ harmonischen Bild und zu einer wohltuenden Distanz zwischen den baulichen Elementen und der Waldzunge „Erbist“. Die Erweiterung des Gestaltungsplan-Perimeters führt nun dazu, dass diese imaginäre Linie aufgelöst wird. Fortan wird der Erbist-Wald als natürliche, begrenzende Raumkante wirken.

Durch die grosse Betrachtungsdistanz „verbinden“ sich die einzelnen Gewächshäuser zu einer einheitlichen Struktur. Dies führt zu einem ruhigen, unaufgeregten Bild der gesamten Anlage. Dies werten wir als positiven Umstand.

Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung

Wie bereits im Kapitel zum ökologischen Ausgleich (Kap. 5.3.3) beschrieben, hinterfragen wir die Wirksamkeit der im Planungsbericht dargestellten potentiellen Massnahmen zur besseren landschaftlichen Eingliederung. Für eine raumwirksame Bepflanzung der „übrigen Flächen“ fehlt (auch) aufgrund der Bestimmungen zu den Drainagen (Art. 13) die dafür notwendige Fläche.

Wir machen beliebt, die nicht für die Bewirtschaftung genutzten Flächen entlang der Erbiststrasse so auszubilden, dass ein Blütenaspekt für eine ästhetische Aufwertung des Ortes sorgt. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Ausprägungen. Die pflegeintensivere Variante wäre eine Staudenpflanzung, die andere Variante wäre eine Ansaat mit einer Hochstaudensaatmischung. Bei der Staudenpflanzung könnte bspw. auch ein Bild wie bei den häufig in der Landschaft anzutreffenden Schnittblumenflächen entstehen.

Es könnte auch interessant sein, den Spaziergängern entlang der Erbiststrasse zu zeigen, was in den Gewächshäusern produziert wird. Dazu könnten die angesprochenen „Restflächen“ mit Kräutern bepflanzung werden. Die Pflanzen würden je nach Witterung ihre Düfte verströmen und so für ein interessantes olfaktorisches Erlebnis für die vorbeigehenden Spaziergänger sorgen. Die Pflanzung könnte auch mit einem „Kräuter“-Informationskonzept ergänzt werden. Mit den beschriebenen Massnahmen wird der Blick der Spaziergänger in den Vordergrund gelenkt. Die fehlende Aussicht ab diesem Wegabschnitt kann damit elegant kompensiert werden.

Ausserdem: Bei einem leicht vergrösserten Abstand der Gewächshäuser zur Erbiststrasse (ca. 10 m) würde mehr Platz für eine wirksame Bepflanzung entstehen.

6 Fazit

Die Unterlagen zur Gestaltungsplan-Revision sind sorgfältig ausgearbeitet. Die Anforderungen an die Nutzung sowie die baulichen Elemente sind detailliert und zweckmässig beschrieben. Die Begründung des Vorhabens sowie die geprüften Varianten bzgl. der Ausgestaltung verschiedener Elemente des Gestaltungsplans sind sorgfältig ausgearbeitet und im Planungsbericht gut dokumentiert.

Die Erweiterung der Gewächshäuser betrifft vor allem landschaftliche Belange. Die Wirkung der Anlage im Landschaftsbild variiert je nach Betrachtungsort und Witterungsverhältnissen enorm. Als grösste Störung ist die Einschränkung der Erholungswirkung und der Aussichtslage ab dem benachbarten Abschnitt der Erbiststrasse (Wanderweg) zu nennen. Weil aber auf dem östlichen Abschnitt der Erbiststrasse die Aussichtslage auch zukünftig uneingeschränkt bestehen bleibt, erachten wir diese Schmälerung insgesamt als verträglich. Voraussetzung dafür ist aber die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung.

Die Möglichkeit, den ökologischen Ausgleich auch ausserhalb des Gestaltungsplan-Areals zu erbringen, erachten wir als sehr wertvoll und grundsätzlich anstrebenswert. Auch die formulierte Notwendigkeit, die Detailgestaltung der Fläche für den ökologischen Ausgleich durch die kantonale Fachstelle Naturschutz genehmigen zu lassen, ist zielführend und wichtig.

7 Empfehlungen für nachfolgendes Baubewilligungsverfahren

Wir empfehlen den ökologischen Ausgleich vollständig ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu erbringen. Bzgl. des ökologischen Ausgleichs würden wir beliebt machen, den Ausgangszustand der begehrten Fläche zu erheben, um darauf aufbauend das Gestaltungskonzept zu entwerfen. Dabei sollte auf das Haften an der reinen Quantität des ökologischen Ausgleichs verzichtet werden. Der Fokus sollte weniger auf der Grösse der Fläche liegen, sondern vielmehr auf der Qualität der Massnahme(n).

Die verbleibenden „übrigen Flächen“ sollten für die Umsetzung der in Kap. 5.6 beschriebenen Massnahmen zur Verbesserung der landschaftlichen Eingliederung genutzt werden. Damit kann der von der Einschränkung betroffene Bereich adäquat aufgewertet werden.

Bearbeitung:

Nico Lehmann – dipl. Geograph, FSU

Joachim Wartner – Dipl.-Ing. Landschaftsplanung TU, BSLA/SIA

Wettingen, 17. April 2018

SKK Landschaftsarchitekten AG



J. Wartner



N. Lehmann