

**Protokollauszug vom 22. Oktober 2024**

6.0.4.5 Gestaltungspläne

173 Privater Gestaltungsplan Erbist, Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, Verabschiedung z.Hd. Gemeindeversammlung**Kurzfassung**

Die Mäder Kräuter AG, Boppelsen, welche im Gestaltungsperimeter Erbist, Otelfingen Gewächshäuser zur Kräuteranpflanzung betreibt, hat Probleme mit der genügenden Bewässerung der Kräutergärtnerei mit dem einen bestehenden Regenwassernutzungsbecken. Daher ist vorgesehen den rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan aus dem Jahr 2004 bzw. 2019 zu revidieren, um zwei zusätzliche Regenwassernutzungsbecken erstellen zu können.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten der Television des privaten Gestaltungsplanes Erbist zuzustimmen.

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 29. März 2004 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan «Erbist».

Eine erste Revision des privaten Gestaltungsplan erfolgte im Jahr 2019, um den hohen Produktionsmengen auch in Zukunft gerecht zu werden. Durch die Revision konnte das zusätzliche Potential in der Umgebung genutzt und durch die Erweiterung der Gewächshäuser die Produktion gesteigert werden. Die Erweiterung erfolgte im nördlichen Gestaltungsplangebiet. Mit der 1. Revision wurde auch die Grundlage für die Erstellung eines Retentions- und Regenwassernutzungsbecken geschaffen.

Nach der Erstellung der ersten Etappe und deren Betrieb zeigte sich, dass die Bewässerung für alle Gewächshäuser insbesondere der 2. Etappe nicht ausreicht. Eine Erweiterung der Speicherbecken lässt der genehmigte private Gestaltungsplan aus dem Jahr 2019 nicht zu.

Entsprechend muss der private Gestaltungsplan erneut revidiert werden. Dafür wurden die entsprechenden Teilrevisionsunterlagen des privaten Gestaltungsplan «Erbist» eingereicht. Ziel ist es, den externen Wasserverbrauch im Sommer zu minimieren und die Produktion gleichzeitig zu erhalten.

Erwägungen**Verfahren**

Gemäss § 85 des Planungs- und Baugesetz (PBG) können Gestaltungspläne mit öffentlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern selbst aufgestellt werden, sofern keine schutzwürdigen Interessen Dritter verletzt werden.

Gemäss § 86 PBG bedürfen private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (Gemeindeversammlung).

Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter «Erbist» (nachfolgend Perimeter genannt) umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 1552 und befindet sich am Siedlungsrand von Otelfingen an der südöstlichen Grenze zu Boppelsen und Buchs ZH. Südlich schliesst der Perimeter unmittelbar an das Industriegebiet an und umfasst eine Fläche von 51'656 m².



Plan Gestaltungsplanperimeter «Erbist» mit Änderungen

Umfang der Teilrevision

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision ist der Art. 7 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplan «Erbist».

Der bisherige Art. 7 der Vorschrift besagt, dass zur Bewässerung der Pflanzen ein Speicherbecken anzulegen ist. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen ist mit der Gemeinde Otelfingen festzulegen.

Die wenig präzise Formulierung war bereits im ersten privaten Gestaltungsplan von 2004 enthalten und wurde in der Revision von 2019 nicht angepasst. Sie soll nun so angepasst werden, dass mehrere Speicherbecken angeordnet werden können. Entsprechend sind zwei Bereiche für die Erweiterungen vorgesehen (rot schraffiert im obigen Plan).

Diese Bereiche erstrecken sich von den Gewächshäusern bis zum südlichen Wegrand bzw. bis zum arealinternen Weg.

Zum heutigen Zeitpunkt besteht der Bedarf für ein weiteres Regenwassernutzungsbecken. Für künftige Szenarien mit einem gesteigerten Bewässerungsbedarf, soll in der vorliegenden Teilrevision die Möglichkeit für die Erstellung eines dritten Regenwassernutzungsbeckens geschaffen werden. Die weiteren Vorschriften und Inhalte des Situationsplanes des rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan werden nicht angepasst und haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Art. 7 der Vorschriften soll wie folgt ergänzt werden (rot = neu):

Art. 7 Speicher-/ Retentionsbecken

- ¹ Zur Bewässerung der Pflanzen **sind auf den dafür vorgesehenen Flächen Speicherbecken** anzulegen. Darin wird Niederschlagswasser von den Dächern der Treibhäuser gesammelt. Zusätzlich ist Retentionsvolumen für die Speicherung von Starkniederschlägen vorzusehen. Die Planung und der Betrieb der Anlagen **sind** mit der Gemeinde festzulegen.
- ² **Eine Etappierung ist zulässig.**
- ³ **Die Regenwassernutzungsbecken haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Es sind standort-typische und regionale Pflanzen zur Kaschierung der Becken vorzusehen.**
- ⁴ **Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Regenwassernutzungsbecken nicht zu einer Tierfalle entwickeln.**

Zielsetzung

Die Erweiterung mit den Regenwassernutzungsbecken Nrn. 2 und 3 ist notwendig, um die Bewässerung der Gewächshäuser in trockenen Perioden zu sichern und den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren. Das bestehende Becken wird bereits durch das Meteorwasser der Dachflächen der ersten Etappe gespeist, reicht aber bereits heute nicht aus, um den gesamten Bewässerungsbedarf dieser südlichen Gewächshäuser zu decken. Mit der sich zurzeit im Bau befindenden Erweiterung der Gewächshäuser im Norden gilt es einerseits mehr Kräuter zu bewässern, andererseits steht zusätzliches Regenwasser von den Dachflächen zur Verfügung, welches effizient gespeichert und zur Bewässerung genutzt werden kann. Diese Massnahmen fördern die ökologische Stabilität, dienen der Ressourcenschonung und der langfristige Produktionssicherheit des Betriebs, insbesondere angesichts klimatischer Herausforderungen wie Hitzewellen und sinkende Grundwasserstände.

Kantonale Vorprüfung

Mit dem Gemeinderatsbeschluss 75-24 vom 7. Mai 2024 wurden die Unterlagen bei der Bau-direktion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden die kantonalen Amtsstellen eingeladen, sich zu den vorlie-genden Unterlagen zu äussern. Mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 25. Juli 2024 wurde der private Gestaltungsplan positiv gewürdigt und eine Genehmigung unter Berücksichtigung ge-wisser Auflagen in Aussicht gestellt. Die Anträge und Empfehlungen der kantonalen Fachstel-len wurden mit der Überarbeitung vom 13. September 2024 der Gestaltungsplanunterlagen berücksichtigt (Detail dazu im Kapitel 6.2 des Erläuterungsberichtes gemäss Art. 47 RPG).

Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 25. Mai 2024 bis 23. Juli 2024 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.

Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind nachgeordnete Planungsträger bei der Aufstellung von Nutzungs-plänen rechtzeitig anzuhören. Die Anhörung erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern gingen keine Einwendungen oder Anträge ein.

Hinweis

Die umfangreichen Unterlagen sind auf der Webseite der Gemeinde Otelfingen aufgeschaltet (www.otelfingen.ch) und liegen am Schalter der Gemeindeverwaltung auf.

Antrag des Gemeinderates

1. Der private Gestaltungsplan Erbist, Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, bestehend aus:

- Vorschriften
- Situationsplan, Mst. 1:1000 vom 12.09.2024
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Beilagen:

- Situationsplan Bewässerung und Entwässerung vom 22.08.2024 des Architekturbüros Schaub AG, Otelfingen
- Übersichtsplan Bepflanzung vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
- Querschnitt B-B, Mst. 1:100 vom 06.09.2024, der Matter Garten AG
- Längsschnitt A-A, Mst. 1:100 vom 10.09.2024, der Matter Garten AG

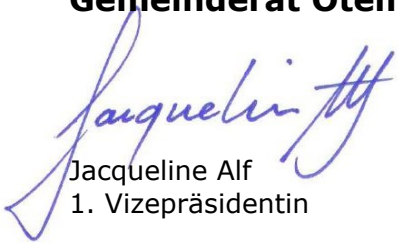
wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetz (PBG) festgesetzt.

2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan Erbist, Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, zu genehmigen.
3. Mit der Rechtskraft der Genehmigung des privaten Gestaltungsplan Erbist, Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, durch die Baudirektion des Kantons Zürich werden die bis dahin gültigen Bestimmungen des Art. 7 der Vorschriften aufgehoben.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Erbist, Teilrevision, Erweiterung Regenwassernutzungsbecken, vorzunehmen, sofern sie als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat **beschliesst**:

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Revision des privaten Gestaltungsplans Erbist zu genehmigen.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeindeversammlung (Beleuchtender Bericht)
 - Dominique Huber, Hochbau- und Planungsvorstand (Brainconnect)
 - Claudia Noger, Bausekretärin (per Mail)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen



Jacqueline Alf
1. Vizepräsidentin



Sheena Heinz
Gemeindeschreiberin

Versand am: 29. Oktober 2024