

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 03. Oktober 2016

132 II.B.4.323 allgemeine Akten
Privater Gestaltungsplan Wasen-Maiacher Mäder

Ausgangslage

Der Landwirt Ulrich Mäder betreibt seit 1979 in Boppelsen eine Kräutergärtnerei. Der landwirtschaftliche Betrieb „Mäder Kräuter“ befasst sich mit dem Anbau (Saat, Zucht und Ernte) und der Aufbereitung (rüsten, portionieren und verpacken, aber nicht waschen oder weiterverarbeiten) von rund 20 verschiedenen frischen Küchenkräutertypen. Seit 1979 ist das Unternehmen kontinuierlich gewachsen und aktuell werden ca. 90 Angestellte beschäftigt. Dreh- und Angelpunkt ist das Betriebsgebäude an der Buchserstrasse 2. Von diesem Standort aus werden die rund 18 Hektaren landwirtschaftliche Anbaufläche auf dem Gebiet der Gemeinden Boppelsen und Otelfingen bewirtschaftet.

Mit dem rechtsgültigen Privaten Gestaltungsplan Wasen-Maiacher (03. Mai 2000, ARV / 479 /2000) wurden die raumplanerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für den heutigen Betrieb geschaffen. Der Betrieb hat seine Tätigkeit (Produktion und Aufbereitung) seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes im Jahr 2000 nicht verändert, hingegen wurden die Produktionsmengen in der Region massiv erhöht, zudem haben sich die Anforderungen an den Betrieb (Hygiene, Sicherheit, BIO etc.) massgebend verändert.

Mit der Lage des Betriebs in der Landwirtschaftszone und insbesondere mit dem rechtsgültigen privaten, 16 Jahre alten, Gestaltungsplan stösst das Unternehmen zunehmend an seine Grenzen. Insbesondere die baurechtliche Situation bedarf einer generellen Überarbeitung. Ulrich Mäder hat deshalb die Müller Ingenieure AG, Dielsdorf, mit der Überarbeitung und Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans aus dem Jahr 2000 beauftragt.

Erwägungen

Die Änderungen des Gestaltungsplans betreffen insbesondere das Gebiet Wasen. Im Vordergrund steht eine Entflechtung von landwirtschaftlicher Produktion (Remise für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, Düngerlager, Werkstatt etc.) und der Aufbereitung von Lebensmitteln (Anlieferung, Aufbereitung, Lagerung, Versand etc.). Diese Neuorganisation des Betriebs ist notwendig, um einerseits effiziente und saubere Betriebsabläufe sicherzustellen und andererseits die hygienischen Standards der Lebensmittelproduktion einhalten zu können.

Im Grundsatz sind eine Verlegung des Ökonomiegebäudes in den südlichen Bereich der Parzelle Kat. Nr. 872 sowie des Regenwasserbeckens auf die Parzelle Kat.-Nr. 875 und ein Ausbau des Betriebsgebäudes im Bestand geplant. Zudem soll die im bestehenden Gestaltungsplan definierte Wohnnutzung entsprechend den Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone von bisher 300 m² auf neu 340 m² angehoben werden. Im Gebiet Maiacher sind keine grösseren Veränderungen vorgesehen. Das im aktuellen Gestaltungsplan als Ökonomiegebäude bezeichnete Gebäude an der Maiacherstrasse (Vers.-Nr. 327) soll in Zukunft zu Versuchs- und Forschungszwecken genutzt werden können.

Der Gemeinderat hat am 01. Juni 2015 in einer ersten Lesung beschlossen, dass eine massvolle Entwicklung der alteingesessenen Landwirtschaftsbetriebe und der Betriebe, welche der Landwirtschaft nahestehen, nicht verhindert werden dürfen. Gemäss diesem Beschluss unterstützt die Behörde die geplante Revision des privaten Gestaltungsplans "Wasen-Maiacher" und dessen Ziele vollumfänglich. Dies auch im Bewusstsein, dass mit den

gewünschten Änderungen das allenfalls heute zulässige Maximum anvisiert wird und spätere Erweiterungen ohne eine Änderung der bundesrechtlichen Vorgaben nicht mehr realisiert werden können.

Der Landwirt Ulrich Mäder hat dem Gemeinderat die aktuellen Unterlagen bestehend aus Plan, Vorschriften und Bericht zur Information und für eine wohlwollende Prüfung eingereicht. Im Anschluss beantragt Ulrich Mäder die Durchführung der öffentlichen Auflage und Anhörung der Nachbargemeinden sowie die Eingabe zur kantonalen Vorprüfung. Die Prüfung der Unterlagen hat gezeigt, dass der Entwurf des Gestaltungsplans weitestgehend dem Stand vom 01. Juni 2015 entspricht. Insbesondere wurde die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens auf die Parzelle Kat.-Nr. 875 sowie die Ergänzung und Konkretisierung im Planungsbericht vermerkt.

Der Gemeinderat Boppelsen **beschliesst:**

1. Eine massvolle Entwicklung der alteingesessenen Landwirtschaftsbetriebe und der Betriebe, welche der Landwirtschaft nahestehen, soll nicht verhindert werden. Die Behörde unterstützt deshalb die geplante Revision des privaten Gestaltungsplans "Wasen-Maiacher" und dessen Ziele vollumfänglich.
2. Die Revision des Privaten Gestaltungsplans Wasen-Maiacher (03. Mai 2000, ARV / 479 /2000), bestehend aus den nachfolgenden Dokumenten, wird für die öffentliche Auflage und Anhörung nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Eingabe zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet:
 - Situationsplan 1:1'000, 25.08.2016
 - Gestaltungsplanvorschriften – synoptische Darstellung, 25.08.2016
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV (erläuternd), 25.08.2016
3. Die öffentliche Auflage findet ab 21. Oktober bis 19. Dezember während 60 Tagen statt. Die Vorlage wird im Furttaler und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. Während der Auflagefrist kann sich jedermann schriftlich zum Inhalt äussern. Die Auflage erfolgt am Schalter der Gemeindeverwaltung und auf www.boppelsen.ch sowie im ÖREB-Kataster der Baudirektion.
4. Die Regionalplanungsgruppe Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) und die angrenzenden Nachbargemeinden Otelfingen, Buchs, Regensberg, Oberweningen und Schleinikon werden innert Auflagefrist zur Anhörung nach § 7 Abs. 1 PBG eingeladen. Alle Dokumente der Vorlage sind auf www.boppelsen.ch einsehbar und werden den Nachbargemeinden nur auf Wunsch zugestellt.
5. Die Revision des Privaten Gestaltungsplanes wird gemäss § 87 a Abs. 1 PBG dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.
6. Gestützt auf § 12 der Kantonalen Verordnung über den Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen (KÖREBKV) werden die Kosten der KBO für das Nachführen des ÖREB-Katasters dem privaten Planungsträger auferlegt.
7. **Informations- und Datenschutz**
Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an Gesuchsteller.
8. **Mitteilung durch Protokollauszug an:**
 - 7.1 Zürcher Planungsgruppe Furttal, c/o Gemeindeverwaltung Regensdorf, Watterstrasse 117, 8105 Regensdorf
 - 7.2 Nachbargemeinden; Otelfingen, Buchs, Regensberg, Oberweningen und Schleinikon
 - 7.3 Mäder Kräuter, Herr Ulrich Mäder, Buchserstrasse 2, 8113 Boppelsen
 - 7.4 Müller Ingenieure AG, Herr Benjamin Müller, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
 - 7.5 Gemeindekanzlei, zur Publikation
 - 7.6 Patrick Koch, Ressortvorstand
 - 7.7 Akten Privater Gestaltungsplan "Wasen-Maiacher"

versandt:

Gemeinderat Boppelsen



Cees van Rijn
Gemeindepräsidentin Stv.



Luzian Kohlberg
Gemeindeschreiber