



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 8. März 2012

Gesch. Nr. 066/12 Vorberatung GPK

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Zustimmung Privater Gestaltungsplan Agasul**

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 24 Absatz 2 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Dem durch den Grundeigentümer festgesetzten Privaten Gestaltungsplan „Agasul“, bestehend aus einem Übersichtsplan 1:1000 mit Vorschriften und einem Planungsbericht (Art. 47 RPV), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Nach erfolgter Zustimmung des Grossen Gemeinderates ist der Private Gestaltungsplan „Agasul“ öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen. Nach erfolgter Rechtskraft ist der private Gestaltungsplan der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. die Abteilung Hochbau, Märtpplatz 29, 8307 Effretikon,
 - c. Willi Vögeli, Luckhauserstrasse 13, 8308 Agasul,
 - d. die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft, mit den zugehörigen Unterlagen).



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 8. März 2012

WEISUNG

Gemäss nachfolgendem Beschluss des Stadtrates

Gesch. Nr.

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Genehmigung Rahmenvereinbarung und Verabschiedung Privater Gestaltungsplan Agasul an den
Grossen Gemeinderat**

AUSGANGSLAGE, BISHERIGER PROZESS

ERSTE ABKLÄRUNGEN DES GESUCHSTELLERS UND STELLUNGNAHMEN VON STADT UND KANTON

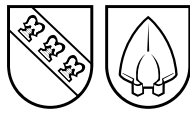
Der Grundeigentümer Willi Vögeli, Luckhauserstrasse 13, Agasul möchte nach der Auflösung seines früheren Pachtvertrages in Horgen auf dem elterlichen Betrieb in Agasul eine neue Existenz aufbauen. Die hier vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist mit 12.8 ha aber zu klein für einen zukunftsfähigen Betrieb. Darum hat er sich entschlossen, neben dem Ackerbau auch in die Geflügelhaltung einzusteigen und möchte auf seinem Land einen Stall für 18'000 Legehennen errichten. Da es sich bei dieser Grösse um einen Betrieb handelt, der über die innere Aufstockung hinausgeht, erhielt er Ende 2009 vom Kanton den Bericht, dass dazu gemäss § 83 PBG ein Privater Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. In Zusammenarbeit mit der Firma Metron AG, Brugg, und dem Schweizerischen Bauernverband führte er in der ersten Hälfte 2010 auf seinem Land Standortevaluations durch und bat Stadt und Kanton um eine erste Stellungnahme. Mit Schreiben vom 2. Juli 2010 gab das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) dem Gesuchsteller seine grundsätzliche Zustimmung bekannt. Der Stadtrat hingegen antwortete am 15. Juli 2010, aufgrund der Stellungnahme der Stadtentwicklungskommission ablehnend auf das Gesuch mit der Begründung, dass ein derart grosses Bauvorhaben die intakte Struktur des Bauerndorfes Agasul übermässig stören würde. Aufgrund eines Wiedererwägungsgesuches von Willi Vögeli führte der Stadtrat im Herbst 2010 einen Augenschein in Agasul durch und nahm eine Neubeurteilung seiner Haltung vor. Am 11. Oktober 2010 teilte er dem Gesuchsteller mit, dass er unter gewissen Voraussetzungen was Einordnung, Gestaltung, Ökologie, Energie, etc. betrifft, bereit sei, auf einen Privaten Gestaltungsplan einzutreten. Im November 2010 äusserte der Nachbar, Balthasar Schatzmann, Schömlet 1, Agasul, Bedenken wegen seiner Quellfassung im Bereich des projektierten Geflügelstalls. Der Gesuchsteller des Geflügelstalls wurde angewiesen, auch zu diesem Punkt Stellung zu nehmen.

ERSTER ENTWURF DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS

Ein erster Entwurf des Privaten Gestaltungsplans ging kurz vor Weihnachten 2010 bei der Stadt ein. Die zum Teil noch nicht berücksichtigten Forderungen von Stadtentwicklungskommission und Stadtrat wurden dem Gesuchsteller erneut mitgeteilt und für weitere aus dem Projektentwurf entstandene Fragen zu Zufahrt, Sichtwinkel, Wendemöglichkeiten, Feinerschliessung, etc. wurde Klärung gefordert. Ferner wurde empfohlen, für Themen, die nicht im Gestaltungsplan abgehandelt werden können, wie die Finanzierung der Rekultivierung, die Bereitstellung der Dachfläche für Solarstromproduktion, die ökologischen Ausgleichsflächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, etc. der Stadt eine entsprechende Rahmenvereinbarung vorzulegen.

EINGANG DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS FÜR DIE VORPRÜFUNG GEMÄSS § 7 PBG

Im März 2011 gingen bei der Stadt die Unterlagen für die Vorprüfung gemäss § 7 PBG ein. Dabei stellte der Stadtrat immer noch gewisse Differenzen in Bezug auf seine Forderung fest und verlangte vom Gesuchsteller eine Nachbesserung. Dieser korrigierte die Dokumente, so dass das Geschäft Anfang April 2011 zu Händen der Vorprüfung durch das ARE, sowie gemäss § 7 PBG für die öffentliche Auflage und die Zustellung an die Nachbargemeinden verabschiedet werden konnte. Für die eigene Detailprüfung der umfangreichen Unterlagen zog die Stadt das Büro Suter von Känel Wild AG (SKW) bei. Das gesamte parallel geführte Vorprüfungs- und



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

Anhörungsverfahren wurde vom 8. April bis 7. Juni 2011 durchgeführt. Innerhalb dieser Zeitspanne sind bei der Stadt fristgerecht sechs Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie sieben Einwendungen von Privatpersonen und eine Einwendung von Pro Natura eingegangen. Per Ende Juni 2011 lagen auch die Stellungnahmen vom Büro SKW und dem ARE vor.

ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN UND EINWENDUNGEN

STELLUNGNAHMEN DER NACHBARGEMEINDEN

Folgende Nachbargemeinden haben allesamt festgestellt, dass sie vom Gestaltungsplan Agasul nicht, oder zumindest nicht negativ tangiert werden und haben deshalb keine Einwendungen eingebracht: Fehraltorf, Kyburg, Lindau, Russikon, Volketswil und Weisslingen. Einzig Winterthur äusserte gewisse Bedenken betreffend der Grössenordnung der Anlage, zumal das Umland von Agasul, welches im kantonalen Richtplan als Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet ist, auch als Naherholungsgebiet für Winterthur diene. Konkrete Einwände werden aber nicht erhoben.

EINWENDUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

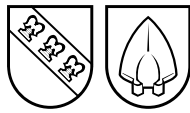
Von den insgesamt sieben privaten Einwendungen auf Grund der öffentlichen Auflage, stammten fünf von Bewohner/innen in Agasul. Darin kamen zum Teil Bedenken, Befürchtungen und Ablehnung zum Ausdruck, die sich hauptsächlich auf die Einordnung, den Verkehr und die Geruchsemissionen bezogen. In einer weiteren Einwendung wurde darauf hingewiesen, dass unweit von Illnau-Effretikon ein anderer Geflügelhof zum Verkauf stehe und in einer anderen Einwendung wurde verlangt, dass der Hofdünger an die Biogasanlage in Horben geliefert werden solle, sofern diese gebaut werde. Von Verbandsseite brachte Pro Natura Zürich zwei Anträge ein: einerseits sollen die Bemühungen zur Alternativstandortsuche aufgezeigt werden, andererseits solle der Gestaltungsplanperimeter auf die gesamte Betriebsfläche des Gesuchstellers ausgeweitet werden, damit die Verpflichtung zu ökologischen Ausgleichsflächen eingebunden werden könne.

STELLUNGNAHME DURCH SKW IM AUFTRAG DER STADT

Ein aus raumplanerischer Sicht sehr wichtiges Anliegen des Prüfbüros war die möglichst unauffällige Einordnung des 105 m langen und 6,5 m bis 8,5 m hohen Gebäudes in die bäuerliche Landschaft. Es wurden kasschierende Bepflanzungen vorgeschlagen sowie die Prüfung einer Höhenstaffelung des Gebäudes und eine Höhenreduktion der Silos empfohlen. Neben der Revitalisierung des Sennenwisbächli, wurde auch die Offenlegung und Revitalisierung des Dickibachs verlangt, was sich auch mit den kantonalen Vorgaben deckte. Ferner wurde erneut auf die fehlende Rahmenvereinbarung für die Finanzierung der Rekultivierung, die Dachnutzung für Solarstrom etc. verwiesen und letztendlich empfohlen, dass betreffend Quelfassung zwischen den involvierten Parteien eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen werden sollte.

STELLUNGNAHME VOM ARE (KANTON)

Von Seiten Kanton wurden Auflagen formuliert, welche sich teilweise mit denen der Stadt deckten: die Offenlegung des Dickibachs sowie Vorschläge zur naturnahen Gestaltung von Sennenwisbächli und Dickibach wurden verlangt und die Rekultivierungspflicht auferlegt. Ferner gab es Auflagen zum Einreichen von Hofdüngerabnahmeverträgen und allenfalls Anpassung der Nährstoffbilanzberechnung. Auch wurden Auflagen betreffend Materialisierung, Lärmemissionen, Schmutzwasserentsorgung und Bodenverschiebung/Bodenbelastung festgelegt. Schlussendlich wurde verlangt, dass mit dem Gestaltungsplan ein detailliertes Umgebungskonzept eingereicht werde.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

An seiner Sitzung vom 14. Juli 2011 nahm der Stadtrat Kenntnis von sämtlichen Unterlagen und übermittelte sie dem Gesuchsteller zur Weiterbearbeitung. Zudem wurde der Gesuchsteller eingeladen, neben der Überarbeitung des Gestaltungsplans und dem Bericht zu den Einwendungen auch eine Rahmenvereinbarung auszuarbeiten und dem Stadtrat für den weiterführenden Genehmigungs- und Festsetzungsprozess einzureichen.

EINGANG DES DEFINITIVEN PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS AGASUL

Am 1. Dezember 2011 sind bei der Stadt die definitiven Unterlagen für den Privaten Gestaltungsplan Agasul eingegangen. Dieser beinhaltet folgende Dokumente:

- Situationsplan 1:1000
- Gestaltungsplanvorschriften
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen nach § 7 PBG

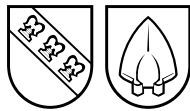
INHALT DES GESTALTUNGSPLANES

STANDORT UND PERIMETER

Der vorgesehene Standort für den Geflügelstall befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebietes in einer fast (Hochspannungsleitungen queren das Gebiet) intakten Kulturlandschaft. Der Gesuchsteller befasste sich intensiv mit der Standortwahl und evaluierte im 2010 verschiedene Möglichkeiten, sowohl auf seinen eigenen Grundstücken, als auch in weiteren Gebieten in Agasul und Horben-Mesikon. Die Realisierung eines solchen Stalls hängt von der Verfügbarkeit einer zusammenhängenden Fläche von rund 4.8 ha ab. Keiner der untersuchten Alternativstandorte konnte diese Anforderungen erfüllen (zu kleine Flächen, andere Entwicklungsabsichten der betroffenen Grundeigentümer etc.). Aufgrund der Ergebnisse dieser Abklärungen stimmten Kanton und Stadt dem vorgeschlagenen Standort an der Luckhuserstrasse, unterhalb des Burgbüels im Sinne einer Interessenabwägung und unter Auflagen schlussendlich zu. Das nun festgesetzte Planungsgebiet betrifft das Grundstück Parzelle Nr. 5664, liegt westlich des Weilers Agasul in der Landwirtschaftszone und umfasst eine Fläche von 5.7 ha. Zusammen mit den Parzellen Nr. 5629, 5635, 5661 und 5666, beträgt die Gesamtfläche des Betriebs von Willi Vögeli 12.8 ha.

PROJEKT UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Aufgrund von Abklärungen mit Kunden und Grossabnehmern hat der Grundeigentümer entschieden, einen Legehennenstall mit Freilandhaltung, der die Label-Anforderungen der Grossverteiler (Migros und Coop) erfüllt zu errichten. Der neue Stall umfasst eine Fläche von 22.20 m x 105 m, die Firsthöhe beträgt max. 6,5 m respektive 8,5 m (abfallende Strasse). Daran angrenzend befinden sich die Zufahrtsbereiche, der Schlechtwetterauslauf und die Weidefläche. Für die Produktion von Freilandeiern wird eine Weidefläche von 2.5 m² pro Tier vorausgesetzt. Bei 18'000 Tieren beträgt die benötigte Weidefläche 4.5 ha. Das im Systembau geplante Gebäude soll ab der Luckhuserstrasse erschlossen und parallel dazu erstellt werden. Aufgrund der Systembauweise sind Form und Gestalt des Neubaus weitgehend definiert. Die Einpassung in die Landschaft erfolgt über die Farbwahl und die Materialisierung des Stalls sowie über die Aussenraumgestaltung. Der Stall wird einheitlich und unauffällig gestaltet, so dass eine gute Gesamtwirkung resultiert (Fassade mit Holz verkleidet, mattes Dachmaterial, einheitliche Farbtöne). Die Dachflächen werden für die Produktion von Solarstrom ausgerichtet. Die beiden Silos dürfen die Staldachkote um max. 4 m überragen. Auch sie sind in ihrer Materialisierung und Farbwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild integrieren. Für die gute Einbettung des Bauvolumens in die landschaftliche Umgebung werden längs der Fassaden Gruppen aus einheimischen und standortgerechten Hochstammbäumen und Hecken gepflanzt und im Grünauslauf werden rund 170 Nuss-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

bäume nach Vorgaben der Vereinigung FRUCTUS gesetzt. Die Bachläufe (Sennenwisbächli und Dickibach) werden ökologisch aufgewertet, beziehungsweise offen gelegt. Im Sinne einer Kompensation für den Bau des Stalls verpflichtet sich der Bauherr Betriebsflächen, die nicht der Geflügelhaltung dienen, dem städtischen Vernetzungsprojekt zur Verfügung zu stellen. Für die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen, des Grünauslaufs, des Bachbereichs, der Versickerung und der Bepflanzung wird eine ökologische Baubegleitung beigezogen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT - UVP-PFLICHT

Die Umweltschutzgesetzgebung sieht vor, dass Anlagen, wenn sie gewisse Schwellenwerte überschreiten, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterzogen werden müssen, was beim vorliegenden Projekt der Fall ist. Folgende Themen werden im Umweltverträglichkeitsbericht vom 28. Februar 2011 abgehandelt (und können auch detailliert in den Beilagen nachgelesen werden):

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| - Altlasten und Abfälle | - Landwirtschaft |
| - Abwasser und Entwässerung | - Lärm |
| - Boden | - Luft |
| - Energie | - NIS |
| - Grundwasser | - Oberflächengewässer / Fischerei |
| - Jagd | - Unfälle und Betriebsstörungen |
| - Kulturgüter | - Wald |
| - Landschaft und Natur | |

Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht ergeben sich durch die neue Anlage am Projektstandort keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt und gegenüber der Nachbarschaft. Die Baudirektion des Kantons Zürich erklärt in ihrer Beurteilung vom 28. Juni 2011, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der von den Fachstellen zusätzlich gestellten Anträgen, den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht und daher bewilligt werden kann. Die Anträge betreffen die Rekultivierungspflicht und die Aufwertung der Bachläufe. Die Bauherrschaft stimmt ihnen zu und hat den Gestaltungsplan entsprechend angepasst.

BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Gemäss § 7 PBG muss in einem Bericht dargestellt werden, welche Einwendungen nur teilweise oder gar nicht berücksichtigt werden können und wie dies begründet wird.

EINWENDUNG NR. 1

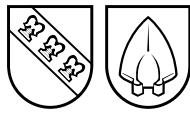
Der Einwender weist darauf hin, dass sein Brunnen von einer Quelle im Gestaltungsplanperimeter gespeist wird und er befürchtet, dass der Geflügelstall eine Beeinträchtigung der Wassermenge und -qualität zur Folge haben könnte.

STELLUNGNAHME:

Die Bauherrschaft hat zusammen mit dem Schweizerischen Bauernverband die Frage der Quelfassung am 24. November 2010 mit dem Einwender besprochen und sich im Falle der Beeinträchtigung der Quelle zu einer Ersatzlösung verpflichtet. Der Einwender und Nutzniesser der Quelle hat mit Schreiben vom 21. April 2011 bestätigt, dass seine Anliegen zum Schutz der Quelle mit den besprochenen Massnahmen ausreichend berücksichtigt worden seien. Die Einwendung wurde also bereits zu einem früheren Zeitpunkt bereinigt.

EINWENDUNGEN NR. 2, 4, 5, 6 UND 8.

Diese Einwender wohnen selbst in Agasul und haben allesamt die Befürchtungen, dass der Geflügelstall negative Auswirkungen auf den Weiler Agasul haben wird. Dazu gehören Mehrverkehr, Geruchsimmissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Naherholungsgebietes sowie der Ökologie und des Grundwassers.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

STELLUNGNAHMEN:

Der Betrieb führt zu einer Zunahme von rund 260 Lastwagenfahrten pro Jahr, was lediglich einer Frequenz von 0.7 Fahrten pro Tag entspricht und vertretbar ist. Die gültigen gesetzlichen Vorgaben zum Schutz vor Geruchsimmisionen (FAT-Abstände) werden eingehalten und bei Bedarf kann der Stall nachträglich mit einer Biowä-scher-Anlage nachgerüstet werden. Der Gestaltungsplan definiert verschiedene ökologische Ausgleichsmassnahmen, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen werden. Dazu gehören die Pflanzung von Hochstammbäumen, die Öffnung von Bachläufen und die Extensivierung von Landwirtschaftsflächen. Mit dem Stall wird das Bild des Weilers Agasul und seiner Umgebung zwar verändert, aber nicht negativ beeinträchtigt.

EINWENDUNG NR. 3

In der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass in der Nähe des geplanten Geflügelstalls eine Anlage mit 12'000 Tieren zum Verkauf stehe.

STELLUNGNAHME

Die Bauherrschaft plant, auf dem elterlichen Betrieb in Agasul eine neue Existenz mit einer Geflügeltierhaltung mit 18'000 Tieren aufzubauen, welche die Label- Anforderungen der Grossverteiler (Migros und Coop) für die Freilandhaltung erfüllt. Die Bauherrschaft hat sich intensiv nach alternativen Standorten umgesehen, jedoch konnte keiner die Anforderungen erfüllen.

EINWENDUNG NR. 7

Der Einwender verlangt, dass die Bauherrschaft verpflichtet wird, den anfallenden Kot zur Entsorgung an die Biogasanlage in Horben zu liefern.

STELLUNGNAHME

Die Bauherrschaft versteht das Anliegen und ist grundsätzlich bereit, die Entsorgung im Sinne des Einwenders zu regeln. Da die Anlage in Horben noch nicht in Betrieb ist, kann auch keine abschliessende Regelung in den Gestaltungsplan aufgenommen werden.

EINWENDUNG NR. 8

Die Einwenderin stellt zwei Anträge: Erstens sei aufzuzeigen, was konkret unternommen wurde, um einen landschaftlich besseren Standort im Kempttal oder in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Zweitens sei der Gestaltungsplanperimeter auf die gesamte Betriebsfläche auszudehnen und für die nicht unmittelbar für den Betrieb des Legehennenstalls notwendigen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Bewirtschaftung als ökologische Ausgleichsfläche vorzusehen.

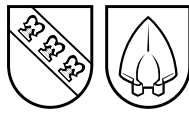
STELLUNGNAHME

Die Bauherrschaft hat diverse Alternativstandorte geprüft, ihre Absicht liess sich aber aus verschiedenen Gründen an keinem der untersuchten Standorte realisieren (zu kleine Flächen, Entwicklungsabsichten der betroffenen Grundeigentümer etc.). Die Standortevaluation wurde bereits von Stadt und Kanton gefordert und die nun vorliegende Standortwahl von beiden akzeptiert.

Die Bauherrschaft erklärt sich bereit, einen Teil ihrer Betriebsfläche zu extensivieren und dem Vernetzungsprojekt der Stadt zur Verfügung zu stellen. Die Sicherstellung der Flächen erfolgt über die Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt und der Bauherrschaft. Die Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Betriebsfläche macht hingegen planerisch keinen Sinn.

DETAILPRÜFUNG DURCH SKW IM AUFTRAG DER STADT UND SCHLUSSBEREINIGUNG

Die Unterlagen wurden dem Büro SKW umgehend zur Prüfung überwiesen. Per Ende 2011 lag dessen Beurteilung vor. Darin werden folgende Differenzen zu früheren Forderungen und den nun vorliegenden Grundlagen festgestellt und an Besprechungen Mitte Januar und Mitte Februar 2012 zwischen Stadt und Bauherrschaft bereinigt:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

Nachweis der Höhenstaffelung des Stalls und Höhenreduktion der Silos fehlen:

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen sind Massnahmen am Gebäude in Systembauweise kaum möglich. So kann das Gebäude in der Höhe nicht gestaffelt werden, da die Einrichtungen wie Eier-, Futtertransport etc. über Förderbänder erfolgen und auf eine ebene Grundfläche angewiesen sind. Um trotzdem eine gute Einbettung des Volumens ins Landschaftsbild zu erreichen, hat die Stadt verschiedene qualitative Festlegungen für Stall und Silos gefordert, die im Gestaltungsplan auch umgesetzt wurden. Aus diesem Grund entfallen die Forderungen nach einer Höhenstaffelung des Stalls und einer Höhenreduktion der Silos.

Rahmenvereinbarung zu Rekultivierung, Dachnutzung, etc. fehlt:

Der Gesuchsteller schlägt vor, anstelle einer Rahmenvereinbarung die geforderten Punkte zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzuhalten. Da im Baubewilligungsverfahren aber nur baurechtliche Auflagen gemacht werden können, hat die Sicherung der städtischen Anliegen über eine Rahmenvereinbarung zu erfolgen, welche gleichzeitig mit der Festsetzung des Gestaltungsplans abgeschlossen werden muss. Die Stadt erklärt sich bereit, der Bauherrschaft einen entsprechenden Entwurf der Rahmenvereinbarung vorzulegen (siehe dazu auch nachfolgendes Kapitel).

Privatrechtliche Vereinbarung zur Quellfassung fehlt:

Bereits bevor die Einwendung des Nutznießers der Quelle bei der Stadt eingegangen ist, hat er selbst mit Schreiben vom 21. April 2011 bestätigt, dass seine Anliegen zum Schutz der Quelle mit den besprochenen Massnahmen ausreichend berücksichtigt worden seien. Aus diesem Grund entfällt von Seiten Stadt die Forderung nach einer weiteren Vereinbarung.

Detailliertes Umgebungskonzept fehlt:

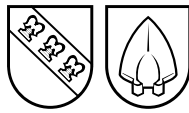
Neben der Stadt hat insbesondere auch der Kanton ein detailliertes Umgebungskonzept verlangt. Der Bauherr hat am 27. Januar 2012 ein detailliertes Umgebungskonzept nachgereicht.

RAHMENVEREINBARUNG

Wenn die Stadt (öffentlich rechtliche Körperschaft) mit Willi Vögeli (Privatperson) eine Rahmenvereinbarung betreffend der Umsetzung des Projekts Geflügelstall Agasul abschliesst, handelt es sich um einen verwaltungsrechtlichen subordinationsrechtlichen Vertrag. Diese/r Vertrag/Vereinbarung hat den Zweck, die städtischen Anliegen, welche nicht im Gestaltungsplan geregelt werden können, so gut als möglich abzusichern. In Ergänzung zum Gestaltungsplan und vor dessen Festsetzung soll darum die vorliegende Rahmenvereinbarung abgeschlossen werden.

ZUSAMMENFASSUNG DES INHALTS DER RAHMENVEREINBARUNG

- Rückbauverpflichtung für Bauten, Anlagen und Böden, für den Fall, dass der Geflügelstall nicht mehr als solcher genutzt wird sowie finanzielle Sicherstellung der Rückbauverpflichtung in Form einer Solidarbürgschaft in der Höhe von Fr. 100'000.-
- Übertragbare Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Stadt, mit Eintrag im Grundbuch, für die Nutzung der gesamten Dachfläche für eine Solaranlage, sofern der Grundeigentümer nicht selbst eine solche Anlage installiert und betreibt
- ökologische Ausgleichsflächen in der Grössenordnung von ca. 7 ha werden Bestandteil des Vernetzungsprojektes, ohne Kostenfolge für die Stadt
- Verpflichtung, den festen Hofdünger zu marktüblichen Konditionen an eine Biogasanlage auf Gemeindegebiet zu liefern, vorausgesetzt eine solche wird erstellt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

- Treffen von bauliche Vorkehrungen für den allfälligen späteren Einbau eines „Biowäscher“, sollten nachweisbar Emissionsprobleme auftreten
- Pflicht der Überbindung der Vereinbarungsbestimmungen an einen allfälligen Rechtsnachfolger
- Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 50'000.- bei Verstoss gegen die Vereinbarungsbestimmungen
- Mindestvertragsdauer von 25 Jahren mit anschliessender Kündigungsfrist von 3 Jahren

Willi Vögeli hat dem Inhalt der Rahmenvereinbarung zugestimmt und das Dokument unterschrieben.

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem nun vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Agasul, welcher das Resultat eines zwei Jahre andauernden Prozesses ist, währenddessen die Qualität des Projektes kontinuierlich gesteigert wurde, ein gutes Ergebnis entstanden ist. Auch sind in Ergänzung dazu mit der Rahmenvereinbarung die städtischen Anliegen genügend abgesichert. Hätte der Gesuchsteller den für ihn bedeutend einfacheren Weg über die innere Aufstockung mit einem Geflügelstall mit lediglich 12'000 Tieren gewählt, wäre die Bewilligung alleine in die Kompetenz des Kantons gefallen, welcher ja schon sehr früh seine Zustimmung gab, und die Stadt hätte kein Mitspracherecht gehabt. Der Stall wäre zwar in seiner Grundfläche um einen Drittel kleiner gewesen, aber die Stadt hätte keine Handhabe für qualitative Forderungen gehabt. Der Stadtrat sieht im nun vorliegenden Gestaltungsplan seine Forderungen umgesetzt und empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Agasul seine Zustimmung zu geben.

WEITERES VORGEHEN

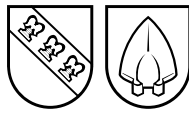
Mit der stadträtlichen Beschlussfassung gemäss § 88 PBG stellt er hiermit dem Grossen Gemeinderat Antrag auf Zustimmung. Nach dieser Zustimmung folgt die Publikation mit öffentlicher Auflage, 30-tägiger Rekursfrist und kantonaler Genehmigung gemäss § 89 PBG.

SACHBEARBEITER/INNEN

Ueli Müller, Stadtpräsident
Reinhard Fürst, Hochbauvorstand
Kurt Eichenberger, Stadtschreiber
Ivana Vallarsa, Leiterin Abteilung Hochbau

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON BESCHLIESST

1. Der durch den Grundeigentümer festgesetzten Privaten Gestaltungsplan Agasul, bestehend aus einem Übersichtsplan 1:1000 mit Vorschriften und einem Planungsbericht (Art. 47 RPV), wird zuhanden des Grossen Gemeinderates mit dem Antrag auf Zustimmung gemäss § 24 Ziffer 3 der Gemeindeordnung verabschiedet.
2. Der Umweltverträglichkeitsbericht und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Die vorliegenden Rahmenvereinbarung, welcher der Grundeigentümer bereits zugestimmt hat, wird auch von Seiten Stadtrat genehmigt.
4. Die Umsetzung der Rahmenvereinbarung erfolgt im baurechtlichen Verfahren durch die Baubehörde und im Übrigen durch die Abteilung Hochbau.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 8. März 2012

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- den Grossen Gemeinderat (3-fach mit Beilagen)
 - Ueli Müller, Stadtpräsident, Birchstrasse 12, 8307 Effretikon
 - Reinhard Fürst, Hochbauvorstand, Im Birch, 8307 Ottikon,
 - Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - Willi Vögeli, Luckhauserstrasse 13, 8308 Agasul

Beilagen:

- Gestaltungsplan bestehend aus:
 - o Situationsplan 1 : 1000, vom 26. Januar 2012
 - o Umgebungsplan 1 : 1000, vom 26. Januar 2012
 - o Gestaltungsplanvorschriften, vom 26. Januar 2012
 - o Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 26. Januar 2012
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen, vom 26. Januar 2012
- Umweltverträglichkeitsbericht vom 28. Februar 2011
- Anhänge zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 28. Februar 2011
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts der Baudirektion Kanton Zürich, vom 28. Juni 2011
- Vorprüfung der Baudirektion des Kanton Zürichs, vom 14. Juli 2011
- Rahmenvereinbarung vom 22. Februar 2012

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Versandt am: 12.03.2012

iv/KE