



**Baudirektion  
Kanton Zürich**

**Amt für Raumentwicklung**

**Abteilung Raumplanung**

Stampfenbachstr. 14, Postfach, 8090 Zürich  
 Telefon: 043 259 30 22  
 Telefax: 043 259 42 83  
 Internet: www.are.zh.ch  
 E-Mail: bernard.capeder@bd.zh.ch

Stadtrat Illnau-Effretikon  
 Abteilung Hochbau  
 Märtpplatz 29  
 8307 Effretikon

	SACHB.	ZV	KOPIE
Leiter Baurecht			
Leiter Hochbau	✓		✓
Leiter Tiefbau			✓
E 19. JULI 2011			
Leiter Bauwesen			✓
Präsident			
St. Leiter Baurecht			✓
Sekretariat			

Bearbeitet von: Bernard Capeder  
 Direktwahl: 043 259 30 25

Zürich, 14. JULI 2011

**Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan Agasul – Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 18. März 2011 haben Sie uns den privaten Gestaltungsplan Agasul zur Vorprüfung unterbreitet. Die Beurteilung durch die kantonalen Fachstellen (ALN, AWEL, TBA/FALS) erfolgt im Rahmen der parallel durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Aus raumplanerischer Sicht nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

**Ausgangslage**

Der Gesuchsteller beabsichtigt, einen Legehennenstall für 18'000 Tiere zu erstellen. Dieses Vorhaben geht über die innere Aufstockung hinaus, weshalb für eine baurechtliche Bewilligung eine Planung nach Art. 16a Abs. 3 RPG vorausgesetzt wird. Der Kanton Zürich hat die Grundsätze für ein Planungsverfahren nach Art. 16a Abs. 3 RPG im kantonalen Richtplan Pt. 3.2.3d festgelegt. Vorliegend ist aus raumplanerischer Sicht zu beachten, dass das Vorhaben in eine intakte Kulturlandschaft, welche stark von der Weilerstruktur und grösseren unbebauten zusammenhängenden Landschaftskammern geprägt ist, zu liegen kommt. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Landschaftsförderungsgebiet (Pt. 3.7, Nr. 16) sowie als Fruchtfolgeflechte bezeichnet.

Aufgrund einer Standortevaluation wurde mit Schreiben des ARV (heute ARE) vom 24. November 2009 dem Standort westlich des Weilers Agasul auf Grundstück Kat.-Nr. 5664 entlang der Luckhauserstrasse zugestimmt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans und der dazugehörenden Umweltverträglichkeitsprüfung werden jedoch insbesondere Detailfragen zur landschaftlichen Einordnung, Gestaltung, Erschliessung etc. zu klären sein. Namentlich sind allfällige Einzäunungen und Unterstände sehr zurückhaltend und sorgfältig zu planen sowie der Rückbau zu regeln.

### **Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Massgebliches Verfahren für die UVP ist das private Gestaltungsplanverfahren gemäss § 85 ff. PBG. Das UVP-Mitberichtsverfahren ergab, dass der Gestaltungsplan aufgrund der umweltrechtlichen Auswirkungen des Projektes für einen Legehennenstall in verschiedenen Punkten zu ergänzen ist. Die Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion setzt somit zwingend voraus, dass alle Anträge der Umweltschutzfachstellen gemäss Beurteilung des UVB vom 28. Juni 2011 (UVP-Ref. Nr. 542-1) zum Gestaltungsplan bzw. zu den Gestaltungsplanvorschriften berücksichtigt werden.

### **Raumplanerische Gesamtbeurteilung**

Aus raumplanerischer Sicht ist vor allem der landschaftlichen Einordnung der sehr prägend in Erscheinung tretenden Stallbaute mit Silos hohes Gewicht beizumessen. Damit das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, ist bereits im Rahmen des Gestaltungsplanes aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen die geforderte Qualität gesichert werden kann. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist der Gestaltungsplan in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Der im Situationsplan 1:1000 schematisch bezeichnete Bereich für Hochstammbäume und Hecken ist unter Einbezug der näheren Umgebung in einem Detailplan zu konkretisieren und verbindlich festzulegen. Dabei sind Arten, Anordnung, Anzahl und Grösse der Bäume und Sträucher zu bestimmen.
- Die gemäss Art. 6 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften auf den Dachflächen zugelassenen Solaranlagen haben sich hinsichtlich der Anordnung und Gestaltung an das Merkblatt «Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen» der Baudirektion zu halten (vgl. auch Antrag ARE gemäss Beurteilung UVB).
- Die gemäss Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften anzuordnenden Futtersilos werden nur in der Höhenausdehnung sowie der Material- und Farbwahl beschränkt. Über die genaue Lage und Anzahl der Silos werden keine Aussagen gemacht. Der Gestaltungsplan ist dementsprechend zu präzisieren.

### **Hinweis zur amtlichen Vermessung**

In einem Kreisschreiben vom 6. April 2010 hat die Baudirektion auf den Nachführungsprozess Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung hingewiesen. Demnach sind der Baudirektion neben den üblichen Genehmigungsgrundlagen auch die Interlis-Daten aus dem separaten Datenbestand des Nachführungsgeometers sowie ein daraus erstellter Farbplot zuzustellen (vgl. Wegleitung für die Erfassung und Nachführung der Nutzungszonen vom 22. Februar 2010).

### Kosten

Wir erlauben uns, für die uns durch die Bearbeitung dieser Vorprüfung entstandenen Aufwendungen wie folgt Rechnung zu stellen:

**Rechnungs- und Zustelladresse: Willi Vögeli-Uhr  
Luckhauserstrasse 13  
8308 Agasul ZH**


Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Rechnungsadresse. **Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Rechnungsadresse korrekt und zudem identisch mit der Zustelladresse ist.**

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 840.00 106 528 / 83100.40.100

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben für die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplanes behilflich zu sein. Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Amt für Raumentwicklung**  
Abteilung Raumplanung



Bernard Capeder  
Gebietsbetreuer Richt- und Nutzungsplanung

### Kopie an:

- Herr Willi Vögeli-Uhr, Luckhauserstrasse 13, 8308 Agasul ZH
- GS/KofU