

VERFÜGUNG

vom 26. September 2003

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof, Revision

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit BDV Nr. 242/1998 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof. Am 20. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Schwerzenbach der Revision des privaten Gestaltungsplans Gärtnereibetriebe Imhof zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Uster beide vom 9. September 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. September 2003 ersucht der Gemeinderat Schwerzenbach um Genehmigung der Vorlage.

Die Gärtnerei Imhof beliefert unter anderen die Grossverteiler MIGROS und COOP. Da die beiden Grossverteiler beabsichtigen mit weniger Lieferanten auszukommen und die Gärtnerei Imhof nach wie vor zu den Lieferanten gehört, muss sie zwingend die Produktivität steigern. Die Baubereiche sind aber bereits vollständig mit Treibhäusern belegt, so dass eine Produktivitätssteigerung nur mit einer Ausdehnung der Produktionsfläche ausserhalb des heutigen Gestaltungsplan-Perimeters erreicht werden kann. Es werden deshalb die südlich angrenzenden Grundstücke Kat.-Nr. 2092 und Teil von Kat.-Nr. 2091 in den Gestaltungsplan-Perimeter einbezogen.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans Gärtnereibetriebe Imhof, der die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 20. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 30, 8600 Dübendorf)

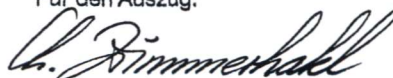
Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Schwerzenbach wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 26. September 2003
031974/Ove/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



VERFÜGUNG
DER BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH

vom 12. März 1998

Schwerzenbach. Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Schwerzenbach wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045/1996 genehmigt. Für das gemäss Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet Eich/Eiägerten ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 27. Juni 1997 stimmte diesem die Gemeindeversammlung zu. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 28. Januar 1998 kein Rekurs erhoben worden; gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. Februar 1998 ist der einzige dort eingegangene Rekurs mit BRKE 0004/1998 rechtskräftig als durch Rückzug erledigt abgeschlossen worden. Der Gemeinderat Schwerzenbach ersucht mit Schreiben vom 3. Februar 1998 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit die beiden bestehenden Gärtnereibetriebe der Familie Imhof den Anforderungen an moderne Produktionsbetriebe angepasst werden können. Mit den zugehörigen Vorschriften bildet dieser Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welcher die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

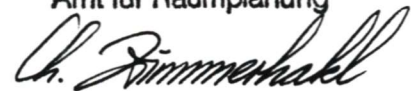
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof, dem die Gemeindeversammlung Schwerzenbach am 27. Juni 1997 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Mitteilung an den Gemeinderat Schwerzenbach, 8603 Schwerzenbach (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans, für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 12. März 1998
980213/P2/K2

Für den Auszug:
Amt für Raumplanung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Zimmermann', written in a cursive style.



Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1:1'000

Anderungen

Grundeigentümer:

Frau Rosmarie Imhof *R. Imhof*
Herr Hansjörg Imhof *H. Imhof*
Frau Susanne Imhof *S. Imhof*
Frau Barbara Imhof *B. Imhof*

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 zugestimmt.
Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident: *P. G.* Der Schreiber: *C. Zimmermann*

Änderungen von der Baudirektion
genehmigt am 26. Sep. 2003

BDV Nr. 1012/03

Für die Baudirektion

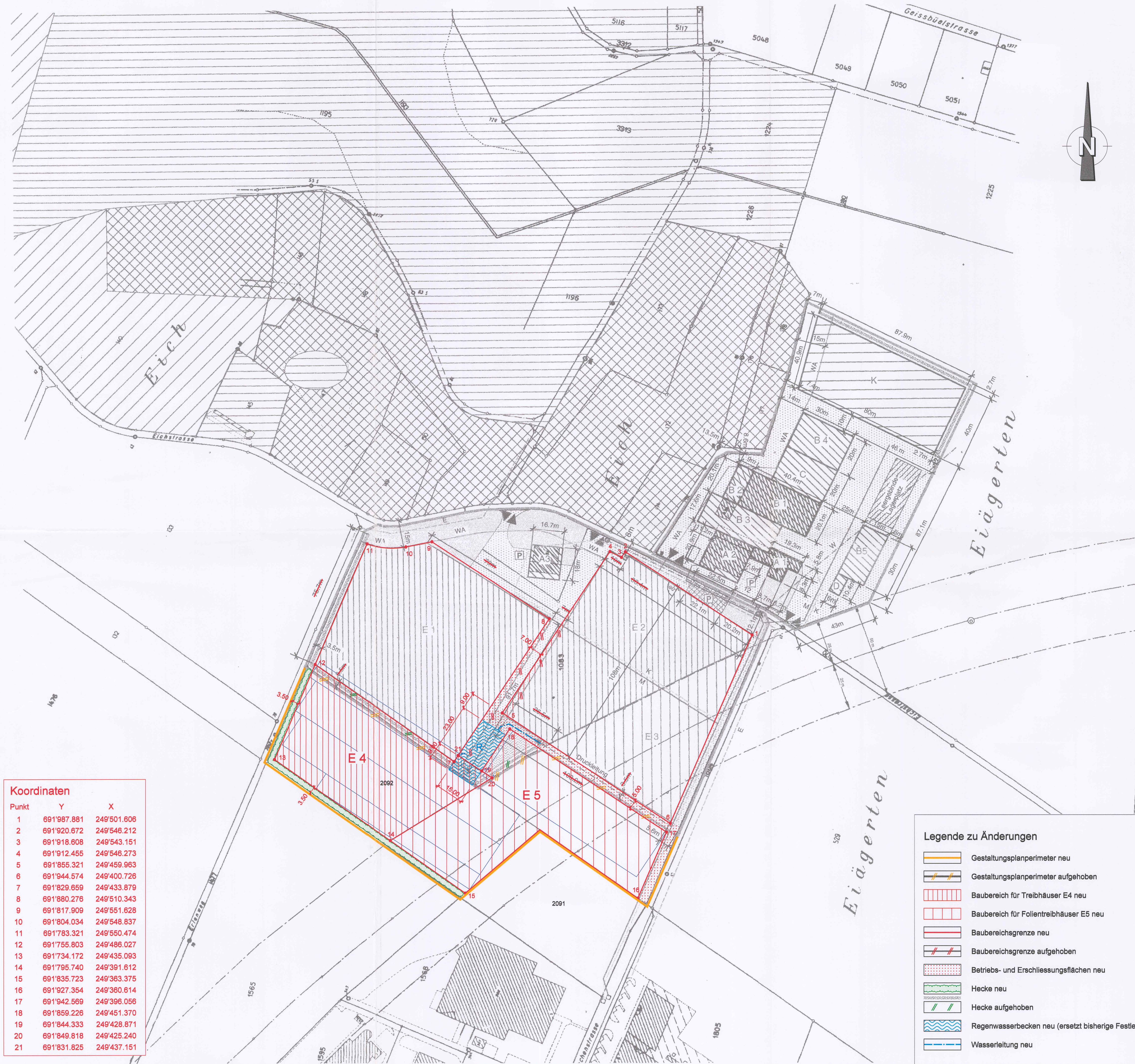
C. Zimmermann

Dübendorf, 4. Februar 2003 / Sb.1019

Plan-Nr.	erstellt		geprüft + freigegeben	
	Datum	Von	Datum	Von
1	04.02.2003	DF	04.02.2003	AS
	24.08.2003	Fur	24.08.2003	AS
	rev.			

Archivnummer: Format: 80 x 84cm
Dateiname: 1019_2d.dgn

Neubofstrasse 30
8600 Dübendorf 1
Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gosswiler.com



Koordinaten

Punkt	Y	X
1	691'987.881	249'501.606
2	691'920.672	249'546.212
3	691'918.608	249'543.151
4	691'912.455	249'546.273
5	691'855.321	249'459.963
6	691'944.574	249'400.726
7	691'829.659	249'433.879
8	691'880.276	249'510.343
9	691'817.909	249'551.628
10	691'804.034	249'548.837
11	691'783.321	249'550.474
12	691'755.803	249'486.027
13	691'734.172	249'435.093
14	691'795.740	249'391.612
15	691'835.723	249'363.375
16	691'927.354	249'360.614
17	691'942.569	249'396.056
18	691'859.226	249'451.370
19	691'844.333	249'428.871
20	691'849.818	249'425.240
21	691'831.825	249'437.151

Legende rechtskräftiger Gestaltungsplan

- Gestaltungsplanperimeter
- Rechtskräftige Verkehrsbaulinien
- Gebäudemantellinie
- Baubereiche A 1-3, B1-5, C, D
- Baubereiche für Treibhäuser E 1+2
- Baubereich für Folientreibhäuser E 3
- Leergebinde-Lagerplatz
- Ein- und Ausfahrten, Lage schematisch
- Oberirdische Parkierung, Lage schematisch
- Betriebs- und Erschliessungsflächen
- Betriebs- und Erschliessungsflächen, durchlässig
- Kompostieranlage
- Gartenbereich
- Hecke
- Regenwasserbecken
- Waldabstandslinie WA

Legende zu Änderungen

- Gestaltungsplanperimeter neu
- Gestaltungsplanperimeter aufgehoben
- Baubereich für Treibhäuser E4 neu
- Baubereich für Folientreibhäuser E5 neu
- Baubereichsgrenze neu
- Baubereichsgrenze aufgehoben
- Betriebs- und Erschliessungsflächen neu
- Hecke neu
- Hecke aufgehoben
- Regenwasserbecken neu (ersetzt bisherige Festlegung)
- Wasserleitung neu

Technische Erschliessung

- Wasser W
- Kanalisation K
- Meteorwasser M
- Hydrant H
- Elektrizität E

Information:

- Perimeter Naturschutzgebiet 'Chruzlerriet' (Naturschutzgebiet von überkomm. Bedeutung):
 - Waldschutzzone (Zone IV) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzlerrietes
 - Naturschutzzone (Zone I) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzlerrietes
 - Landschaftsschutzzone B (Zone IIIB) gemäss Verordnung zum Schutz des Chruzlerrietes



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Vorschriften Änderungen

Grundeigentümer:

Frau Rosmarie Imhof

Herr Hansjürg Imhof

Frau Susanne Imhof

Frau Barbara Imhof

R. Imhof
.....
H. Imhof
.....
S. Imhof
.....
B. Imhof
.....

Von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 1997 festgesetzt

Von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 242/1998 am 12. März 1998 genehmigt

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2003

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]
[Signature]

Änderung von der Baudirektion
genehmigt am: **26. Sep. 2003**

BDV Nr. *1012/03*

Für die Baudirektion:

[Signature]

Dübendorf, 4. Februar 2003 / sb.1019 / AS

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gossweiler.com



Die Gemeinde Schwerzenbach erlässt, gestützt auf § 85 und § 86 des PBG einen privaten Gestaltungsplan im Massstab 1:1'000 vom 22. Mai 1997, **geändert am 4. Februar 2003**, mit nachfolgenden Bestimmungen:

Art. 1

Zweck

Der private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die angemessene bauliche Erweiterung der Gärtnereibetriebe.

Art. 2

Ergänzendes Recht,
Verhältnis zu den
übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes. Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone gelten im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

Art. 3

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1'000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 4

Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1:1'000 bezeichnet.

Art. 5

Grundmasse, Nutzung

¹ Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.

² Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten.

³ Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien hinausragen.

⁴ Die einzelnen Gebäudekörper dürfen die in der nachfolgenden Tabelle eingetragene Masse (Gesamthöhe bis zum First, Gebäudehöhe, Firsthöhe) nicht überschreiten:

Baube- reich	Nutzung	Vorgesehener Zweck des Gebäudes	Gesamt- höhe (m)	Gebäu- dehöhe (m)	First- höhe (m)
A1	Bestehendes Wohnhaus	Das Wohnhaus der Betriebsleitung 1 bleibt unverändert.		6.00	5.00
A2	Bestehendes Betriebsgebäude	Mit den geplanten neuen Betriebsgebäuden wird die alte Scheune für neue Nutzungen frei. Denkbar ist der Einbau von Personalräumen und Zimmern für betriebsnotwendiges Personal im Rahmen der maximal festgelegten Wohnflächen.	-	6.00	8.50
A3	Bestehendes Wohnhaus	Das bestehende 'Stöckli' dient der Betriebsleitung 2 als Wohnung.		6.00	5.00
B1	Bestehendes Betriebsgebäude / Personalzimmer / Lager	Lager- und Kühlräume. Die bestehenden Personalräume im OG bleiben erhalten.		7.50	6.00
B2	Bestehende Maschineneinstellhalle	Der bestehende gedeckte Maschinenunterstand wird zugunsten von B3 leicht zurückgebaut.	5.00		-
B3	Betriebsgebäude / Umschlagplatz	Umschlaghalle.		7.50	3.00
B4	Betriebsgebäude / Lager	Maschineneinstellhalle und zusätzliche Kühlräume für Lagergemüse.		7.50	6.00
B5	Betriebsgebäude / Einstellhalle	Betriebsgebäude mit Werkstatt und Gemüserüstraum Büro und Spedition, Aufenthalts- und Sanitäräume für das Personal, allenfalls Wohnräume für betriebsnotwendiges Personal.	-	7.50	6.00
C	Offene Halle	Unter der Überdachung erfolgt der Umschlag, Ein- und Auslagerung der Gemüse regengeschützt.		7.50	6.00
D	Garage	Unterstand für Lieferfahrzeuge der Gärtnerei und Personalautos.	5.00		
E1	Treibhäuser	Hauptsächlich Produktion der Jungpflanzen für den Bio-Gemüsebau.	5.50		-
E2	Treibhäuser	Produktion von Friedhofpflanzen.	5.50		
E3	Folientreibhäuser	(Stiefmütterchen und Begonien).	5.50		
E4	Treibhäuser	Produktion von Topfkräutern	6.00		
E5	Folientreibhäuser	Produktion von Topfkräutern und Blumen	6.00		
K	Kompostieranlage	Geräte, kleines Büro	5.00	3.00	2.00
R	Regenwasserbecken	Sammeln des Regenwassers zur Verwendung als Giesswasser	PBG § 269		

⁵ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs.1 und 4 hinaus zulässig.

⁶ Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.

⁷ ~~Im Baubereich~~ In den Baubereichen E3 und E5 sind nur Folientreibhäuser in Leichtbauweise zulässig. Sie sind auf erstes Verlangen des Kantons auf eigene Kosten ohne Entschädigungsfolge für den Staat und die Gemeinde zu beseitigen. ~~Der Baubereich~~ Die Baubereiche E3 und E5 ~~wird werden~~ mit dieser Vornahme ersatzlos aufgehoben.

⁸ Mit Zustimmung des Eigentümers dürfen im Baubereich E5 Folientreibhäuser bis auf die Grenze des ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden Grundstücks Kat. Nr. 2091 gestellt werden. Auf erstes Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Kat. Nr. 2091 sind die Folientreibhäuser rückzubauen, so dass ein Mindestgrenzabstand von 3,5 m eingehalten wird.

Art. 6

¹ Es sind nur Bauten und Anlagen für Gärtnereibetriebe zulässig.

² Weitere Angaben über die zulässige Nutzung sind im Plan eingetragen.

³ Betriebszugehörige, nicht der Unterkunft dienende Personalräume, Betriebsbüro, Rüsträume, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.

⁴ Neben der Betriebsleiterwohnung (A1, bestehend) und der Wohnung für den Betriebsleiter-Stellvertreter (A3, bestehend) sind in den Gebäuden A2, B1, B5 Wohnflächen für standortgebundenes Personal und Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestelltes Personal im Umfang von 380 m² Gesamtwohnfläche (GWF) zulässig. Die Standortgebundenheit der Wohnungen gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

⁵ Im Bereich K ist eine dem Eigenbedarf dienende Betriebs-Kompostierungsanlage mit den zugehörigen technischen Bauten (ausserhalb der Waldabstandslinie) und Anlagen zulässig. Brennholzlagerung ist zulässig. Für zugehörige Hochbauten (Gebäude für die Unterbringung von Maschinen und Betriebsleiterbüro) ist eine maximale Grundfläche von gesamthaft 36 m² zulässig.

Art. 7

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3, B1, B4, B5 und C sind nur Giebeldächer zulässig. In den Baubereichen B2, B3 und D sind Giebeldächer oder Pultdächer zulässig.

² In den im Plan bezeichneten Abschnitten sind mind. 1.50m hohe, ökologisch sinnvolle Hecken oder andere geeignete und ökologisch sinnvolle Sichtschutzbepflanzungen zu erstellen. Unterbrüche für betriebsbedingte Einfahrten, Verbindungen und Umschlagsverkehr sind zulässig.

Dachformen, Hecken,
Architektonische Gestaltung

³ Bauten und Anlagen sind bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Landschaftsbild einordnen.

⁴ Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.

Art. 8

Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

¹ Das Gebiet wird über die Eschen- und die Eichstrasse erschlossen. Die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die im Situationsplan bezeichneten Verkehrs- und Betriebsflächen sowie die Parkierung sind auch für die Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.

³ Die Holzabfuhr aus der Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes ist über die Verkehrsflächen nördlich der Eichstrasse jederzeit zu gewährleisten.

⁴ Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung des Gestaltungsplangebietes sind im Plan eingetragen. Die Abwässer sind an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Das Dachwasser der Folien- und Glastreibhäuser ist örtlich zu versickern oder im Regenwasserbecken zu sammeln und betriebsintern zu nutzen.

⁵ Ausserhalb von Treibhäusern oder Folientreibhäusern ist nur die Errichtung von unterirdischen Regenwasserbecken und nur in dem im Plan bezeichneten Bereich zulässig.

Art. 9

Altlasten

Im Gebiet zwischen den Baubereichen A1 und B1 liegt die Altlastenverdachtsfläche Nr. U.4 (Unfallstelle). Gemäss § 236 Abs. 1 i.V.m. § 83 Abs. 3 PBG ist eine Vor-, Detail- und Sanierungsuntersuchung durchzuführen. Das gestützt auf diese Abklärungen auszuarbeitende Sanierungsprojekt kann im Zuge der Bauarbeiten als Teilprojekt realisiert werden.

Art. 10

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

Art. 11

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Die Änderung des Gestaltungsplanes tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Schwerzenbach

Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Bericht zu den Änderungen

Nicht Gegenstand der Genehmigung

Grundeigentümer:

Frau Rosmarie Imhof

Herr Hansjürg Imhof

Frau Susanne Imhof

Frau Barbara Imhof

R. Imhof
.....
H. Imhof
.....
S. Imhof
.....
B. Imhof
.....

Dübendorf, 4. Februar 2003 / sb.1019 Tru/AS

Neuhofstrasse 30
8600 Dübendorf 1

Telefon 01 802 77 11
Telefax 01 802 77 00
www.gossweiler.com

Planung
Tiefbau
Vermessung
Geoinformatik
Kulturtechnik

G Gossweiler
Ingenieure AG

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage und Veranlassung	3
Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof	3
Heutige Situation der Gärtnereibetriebe Imhof.....	3
Veranlassung für Änderung des Gestaltungsplanes.....	3
Änderungen des Gestaltungsplanes	3
Landabtausch mit Flurgenossenschaft Schwerzenbach	3
Gestaltungsplangebiet.....	4
Baubereich E4.....	4
Baubereich E5.....	4
Maximale Gesamthöhe	5
Grenzbau und Rückbau im Baubereich E5	5
Koordinatendefinition für Baubereiche E1, E2 und E3	5
Erschliessung	5
Regenwasserbecken	6
Wasserleitung.....	6
Kanalisation.....	6
Hecken	6

Ausgangslage und Veranlassung

Privater Gestaltungsplan Gärtnereibetriebe Imhof

Für die in der Landwirtschaftszone liegenden Gärtnereibetriebe der Familie Imhof wurde Mitte der 90er Jahre ein privater Gestaltungsplan erstellt, welcher die planungsrechtliche Grundlage für die betriebliche Weiterentwicklung bildet. Die Gemeindeversammlung Schwerzenbach hat dem privaten Gestaltungsplan „Gärtnereibetriebe Imhof“ am 27. Juni 1997 zugestimmt. Die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich erfolgte am 12. März 1998 mit Verfügung Nr. 242/1998.

Heutige Situation der Gärtnereibetriebe Imhof

Seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Gemeinderat Schwerzenbach zwei Baubewilligungen für die Überbauung der Baubereiche E1, E2 und E3 mit Treib- bzw. Folientreibhäusern erteilt. Die erwähnten Baubereiche sind heute vollständig überbaut.

Die Gärtnerei Imhof beliefert u.a. die Grossverteiler Migros und COOP insbesondere mit Blumen und Topfkräutern. Die beiden Grossverteiler beabsichtigen, in Zukunft mit weniger Lieferanten auszukommen, um Kosten zu sparen und eine einheitliche Produktequalität zu gewährleisten. Die Gärtnerei Imhof ist auch unter dieser Neuausrichtung der Grossverteiler als Lieferant vorgesehen. Eine Konzentration auf weniger Lieferanten bedingt aber auch, dass die verbleibenden Lieferanten entsprechend grössere Mengen produzieren und abliefern können. Damit die Gärtnerei Imhof weiterhin als Lieferant der Grossverteiler arbeiten kann, muss die Produktionsfläche ausgedehnt werden.

Veranlassung für Änderung des Gestaltungsplanes

Weil die im rechtskräftigen Gestaltungsplan für (Folien)-Treibhäuser vorgesehenen Baubereiche bereits überbaut und vollständig genutzt sind, kann eine Ausdehnung der Produktionsfläche nur ausserhalb des geltenden Gestaltungsplanperimeters erfolgen. Nachdem sich der Gemeinderat Schwerzenbach im Grundsatz positiv zu einer Erweiterung ausgesprochen hat, hat die Familie Imhof den Auftrag zur Änderung des privaten Gestaltungsplanes erteilt.

Änderungen des Gestaltungsplanes

Landabtausch mit Flurgenossenschaft Schwerzenbach

Voraussetzung für die vorgesehene Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters bildet ein Landabtausch zwischen den Erben Imhof und der Flurgenossenschaft Schwerzenbach. Das der Flurgenossenschaft Schwerzenbach gehörende Grundstück Kat. Nr. 1802 lag teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise in der Industriezone. Im Hinblick auf die Gestaltungsplanänderung wurde die Parzelle entlang der Zonengrenze in die zwei neuen Grundstücke Kat. Nrn. 2091 und 2092 unterteilt (Mutation Nr. 455).

Das in der Industriezone liegende Grundstück Kat. Nr. 2091 blieb im Eigentum der Flurgenossenschaft Schwerzenbach. Das Grundstück Kat. Nr. 2092 ging ins Eigentum der Erben Imhof über, welche im Ge-

genzug ein flächengleiches Landstück westlich des Erlenwegs an die Flurgenossenschaft abtraten.

Gestaltungsplangebiet Südlich der Eichstrasse umfasste das Gestaltungsgebiet bisher das Grundstück Kat. Nr. 1084 und einen Grossteil des Grundstücks Kat. Nr. 1083. Mit der Änderung des Gestaltungsplanes wird der Perimeter in Richtung Südwesten ausgedehnt, so dass er neu das ganze Grundstück Kat. Nr. 1083 und zusätzlich das Grundstück Kat. Nr. 2092 umfasst. Die neu vom Gestaltungsplan erfassten Flächen liegen in der Landwirtschaftszone.

Baubereich E4 Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2092 wird ein neuer Baubereich E4 festgelegt. Im Norden grenzt er unmittelbar an den rechtskräftigen Baubereich E1 an. Westlich und südlich wird der Baubereich E4 in einem Abstand von 3,5 m gegenüber dem Erlenweg bzw. dem Grundstück Kat. Nr. 1565 definiert. Somit werden die kantonalrechtlichen Mindestabstände eingehalten. Die östliche Grenze des Baubereichs E4 bildet die rechtskräftige Verkehrsbaulinie für die im kantonalen Richtplan festgelegte Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach.

Analog zu den bestehenden Baubereichen E1 und E2 dürfen im Baubereich E4 Treibhäuser errichtet werden. In den im Baubereich E4 vorgesehenen Treibhäusern ist die Produktion von Topfkräutern beabsichtigt, nach welchen heute eine vermehrte Nachfrage besteht.

Baubereich E5 Der neue Baubereich E5 umfasst die restliche Fläche des Grundstücks Kat. Nr. 2092 und einen grossen Teil des bisher noch nicht im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundstücksteils von Kat. Nr. 1083. Weil der grösste Teil des Baubereichs E5 innerhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien der Umfahrung Fällanden-Schwerzenbach liegt, werden für den Baubereich E5 die für den bisher schon festgelegten Baubereich E3 geltenden Spezialregelungen übernommen. Demnach können Folientreibhäuser im Baubereich E5 nur provisorisch bewilligt werden. Sie sind auf erstes Verlangen des Kantons, auf eigene Kosten und ohne Entschädigungsfolge für den Staat oder die Gemeinde Schwerzenbach zu beseitigen. In diesem Fall wird der Baubereich E5 ersatzlos gestrichen. Um diesen Rückbau zu erleichtern, sind im Baubereich E5 wie bereits im Baubereich E3 nur Folientreibhäuser und keine festen Treibhäuser zugelassen.

Im Baubereich E5 ist die Errichtung von Folientreibhäusern für die Produktion von Blumen und Topfkräutern beabsichtigt.

Gesamthöhe	Für die neuen Baubereiche E4 und E5 wird in den Gestaltungsplanvorschriften eine maximal zulässige Gesamthöhe für die (Folien-)Treibhäuser festgelegt. In den Baubereichen E1, E2 und E3 gilt eine Gesamthöhe von 5,5 m. Es wird beabsichtigt, in den Baubereichen E4 und E5 den gleichen Typ Treibhäuser zu erstellen, welche in den Baubereichen E1, E2 und E3 bereits bestehen. Diese weisen Gesamthöhen von bis zu 5,5 m auf. Weil das Gelände der Baubereiche E4 und E5 nicht eben ist, könnte es sein, dass neu vorgesehene Treibhäuser, gemessen ab gewachsenem Terrain, etwas höher werden als 5,5 m. Die Festlegung der zulässigen Gesamthöhe auf 6 m soll hier einen kleinen Spielraum geben, um allfällige Baurechtswidrigkeiten zu vermeiden.
Grenzbau und Rückbau im Baubereich E5	Die Flurgenossenschaft Schwerzenbach beabsichtigt, das sich in ihrem Eigentum befindliche Grundstück Kat. Nr. 2091, welches in der Industriezone liegt, für den Betrieb der Gärtnerei Imhof zur Verfügung zu stellen. Die Flurgenossenschaft ist grundsätzlich auch bereit, den Grenzbau von Folientreibhäusern zu gestatten. Der Baubereich E5 liegt deshalb auf der Grenze zum Grundstück Kat. Nr. 2091 und der Grenzbau wird in den Gestaltungsplanvorschriften zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 2091 zustimmt. Der Flurgenossenschaft muss aber gleichzeitig die Möglichkeit erhalten bleiben, eine zonenkonforme Überbauung auf dem in der Industriezone liegenden Grundstück Kat. Nr. 2091 zu realisieren. In den Gestaltungsplanvorschriften wird deshalb die Bestimmung aufgenommen, dass allfällig auf der Grundstücksgrenze bestehenden Folientreibhäuser auf erstes Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Kat. Nr. 2091 rückzubauen, so dass ein Mindestgrenzabstand von 3,5 m eingehalten wird.
Koordinatendefinition für Baubereiche E1, E2 und E3	Im Zusammenhang mit den Baubewilligungsverfahren für die Bebauung der Baubereiche E1, E2 und E3 innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wurden die Abgrenzungen der Baubereiche mittels Koordinaten der Amtlichen Vermessung definiert. Nach der Berechnung der Koordinaten anhand der Vermessungen im rechtskräftigen Gestaltungsplan wurden Differenzen festgestellt. Die Baubereichsgrenzen, die sich aus den Koordinaten ergeben, weichen vor allem in der Mitte des Grundstücks Kat. Nr. 1083 von den im rechtskräftigen Gestaltungsplan grafisch definierten ab. Weil die nun bestehenden Treib- bzw. Folientreibhäuser auf die nach Koordinaten definierten Baubereichsgrenzen ausgerichtet und bewilligt wurden, ist es sinnvoll, gleichzeitig mit der Änderung des Gestaltungsplanes die Baubereiche E1, E2 und E3 entsprechend den Koordinaten neu zu definieren. Diese Veränderungen der Baubereiche E1, E2 und E3 hat nur Verschiebungen, aber keine Vergrösserung der Baubereiche zur Folge.
Erschliessung	An der Zufahrt zum Betrieb über die Eschen- und Eichstrasse ändert sich nichts. Als Betriebs- und Erschliessungsfläche für den Baubereich E5 dienen ein Bereich entlang der Eschenstrasse und ein 5 m breiter Landstreifen zwischen den Baubereichen E3 und E5.

Der Baubereich E4 wird arealintern über den Baubereich E1 erschlossen, weshalb keine zusätzliche Betriebs- und Erschliessungsfläche festgelegt wird.

Regenwasserbecken

Das Dachwasser der Folien- und Glastreibhäuser wird in einem zentralen Regenwasserbecken gesammelt und für die Bewässerung der eigenen Kulturen wieder verwendet oder direkt im Boden versickert. Im rechtskräftigen Gestaltungsplan wurde bereits ein spezieller Bereich im Plan bezeichnet.

Mit der Erstellung der (Folien-)Treibhäuser in den Baubereichen E1, E2 und E3 wurde ein Regenwasserbecken gebaut. Mit der Erstellung weiterer Treibhäuser in den neuen Baubereichen E4 und E5 muss das Fassungsvermögen des Regenwasserbeckens vergrössert werden. Eine mögliche Variante besteht darin, das bestehende Becken um 9 m in Richtung Südwesten zu verlängern. Eine Abschätzung zeigt, dass mit dieser Vergrösserung die Kapazität des Regenwasserbeckens ausreichen wird, um das Dachwasser der Treibhäuser bei einer Überbauung der Baubereiche E4 und E5 inkl. des Grundstücks der Flurgenossenschaft (Kat. Nr. 2091) zu sammeln.

Es ist aber auch denkbar, dass zusätzliche Regenbecken innerhalb von (Folien-)Treibhäusern erstellt werden, ohne dass das bestehende Regenbecken erweitert wird. In diesem Falle müsste im Baubewilligungsverfahren für neue (Folien-)Treibhäuser der Nachweis erbracht werden, dass die Kapazität der neuen Regenwasserbecken ausreicht. Im Plan 1:1000 wird der Baubereich E4 mit dem Bereich für die Vergrösserung des bestehenden Regenbeckens überlagert, so dass beide Varianten (Erweiterung des bestehenden offenen Beckens oder zusätzliche überdachte Becken im Treibhaus) realisierbar sind.

Der Bereich für das Regenwasserbecken wird im Gestaltungsplan an die tatsächliche Lage angepasst (inkl. Verlängerung um 9 m).

Wasserleitung

Die im gültigen Gestaltungsplan eingetragene Wasserleitung zum Regenwasserbecken wurde mit der Erstellung der Treibhäuser in den Baubereichen E1, E2 und E3 bereits erstellt. Im Plan ist sie entsprechend ihrer tatsächlichen Lage eingetragen.

Kanalisation

Der Überlauf des bestehenden Regenwasserbeckens ist über eine Leitung zwischen den Baubereichen E3 und E5 an den Regenwasserkanal in der Eschenstrasse angeschlossen.

Hecken

Damit sich die (Folien-)Treibhäuser besser in die Umgebung einfügen, wurden im rechtskräftigen Gestaltungsplan empfindliche Abschnitte bezeichnet, in denen mindestens 1,5 m hohe Hecken gepflanzt werden müssen. Mit der Änderung des Gestaltungsplanes wird der für die Heckenpflanzung bezeichnete Bereich entlang der Südwestgrenze des Baubereichs E1 gestrichen. Dafür wird entlang des neuen Baubereichs E4 entlang des Erlenwegs und entlang der südwestlichen Grenze der Baubereiche E4 und E5 bis zur Bauzonengrenze ein 3,5 m breiter Bereich mit Pflicht zur Heckenpflanzung festgelegt.