



VERFÜGUNG

vom 18. August 2008

Seegräben. Kantonaler Gestaltungsplan Schueepis-Seehalden

Festsetzung (§ 2 lit. b PBG)

Der Bauernhof Jucker in Seegräben Dorf hat sich in den letzten Jahren unter dem Namen Jucker Farmart AG von einem produktionsorientierten zu einem erlebnis- und vermarktungsorientierten Landwirtschaftsbetrieb gewandelt. Dies hatte erhebliche bauliche und nutzungsmässige Änderungen zur Folge, deren Bewilligungsfähigkeit sich als problematisch erwies. Mit den betrieblichen Veränderungen der Jucker Farmart AG ergab sich auch eine beträchtliche Steigerung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Parkierungsproblematik, die zu nicht mehr hinnehmbaren Immissionen, insbesondere im Dorfkern von Seegräben, führte.

Die Bauten und Anlagen der Jucker Farmart AG liegen sowohl innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung als auch innerhalb des Schutzgebietes Pfäffikersee sowie des Perimeters der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Angesichts dieser empfindlichen Lage ist den überkommunalen Interessen des Landschafts- und Ortsbildschutzes grösste Beachtung zu schenken.

Aufgrund dieser Sachlage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kantonalen Gestaltungsplan im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG gegeben. Die langfristige Sicherung soll auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das die öffentlichen Anliegen von Kanton und Gemeinde auf die Bedürfnisse der Jucker Farmart AG abstimmt, gewährleistet werden.

Das Gesamtkonzept wurde unter Einbezug der Schutzverbände Pro Natura Zürich, Zürcher Vogelschutz und Vereinigung Pro Pfäffikersee sowie der Zürcher Wanderwege (ZAW) und der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) erarbeitet.

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens und der öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG sind keine Begehren oder Einwendungen seitens Region (Planungsgruppe Zürcher Oberland), Gemeinden (Pfäffikon, Wetzikon, Uster und Seegräben) und Bevölkerung eingegangen. Die kooperative Erarbeitung der Planvorlage mit Vertretern des Kantons, der Gemeinde und des Grundeigentümers sowie der frühzeitige Einbezug der Schutzverbände und die gezielte Information der Bevölkerung trugen wesentlich zu diesem Ergebnis bei.

Mit dem vorliegenden kantonalen Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden wird das Gesamtkonzept in Koordination mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Lindenuetzungsplanerisch ziel- und sachgerecht umgesetzt. Damit die Dorfstrasse vom Kundenverkehr befreit werden kann, wurden auf der Grundlage der mit BDV Nr. 49 vom 17. April 2008 genehmigten Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Linde zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden. In der Zwischenzeit wurde die Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes Linde realisiert. Der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden steht nichts mehr entgegen.

Der kantonale Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden umfasst den Plan 1:1000 mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht nach Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der kantonale Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden in Seegräben Dorf wird festgesetzt.
- II. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- III. Die Vorlage steht ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung Seegräben und beim Amt für Raumordnung und Vermessung, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich (4. Stock, Anmeldung Büro 437) zur Einsichtnahme offen.

- IV. Dispositiv Ziffern I, II und III werden gemäss §§ 6 und 89 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht. Nach Eintritt der Rechtskraft sind die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Seegräben (unter Beilage von drei Dossiers), an die Jucker Farmart AG, Dorfstrasse 6, 8607 Seegräben (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommission und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle), sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 18. August 2008
080820/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Von der Baudirektion festgesetzt am 18. Aug. 2008

Für die Baudirektion

BDV Nr. 961 08

H. Zimmerhall

Gattikon, 24. September 2007
21'376 al-hs

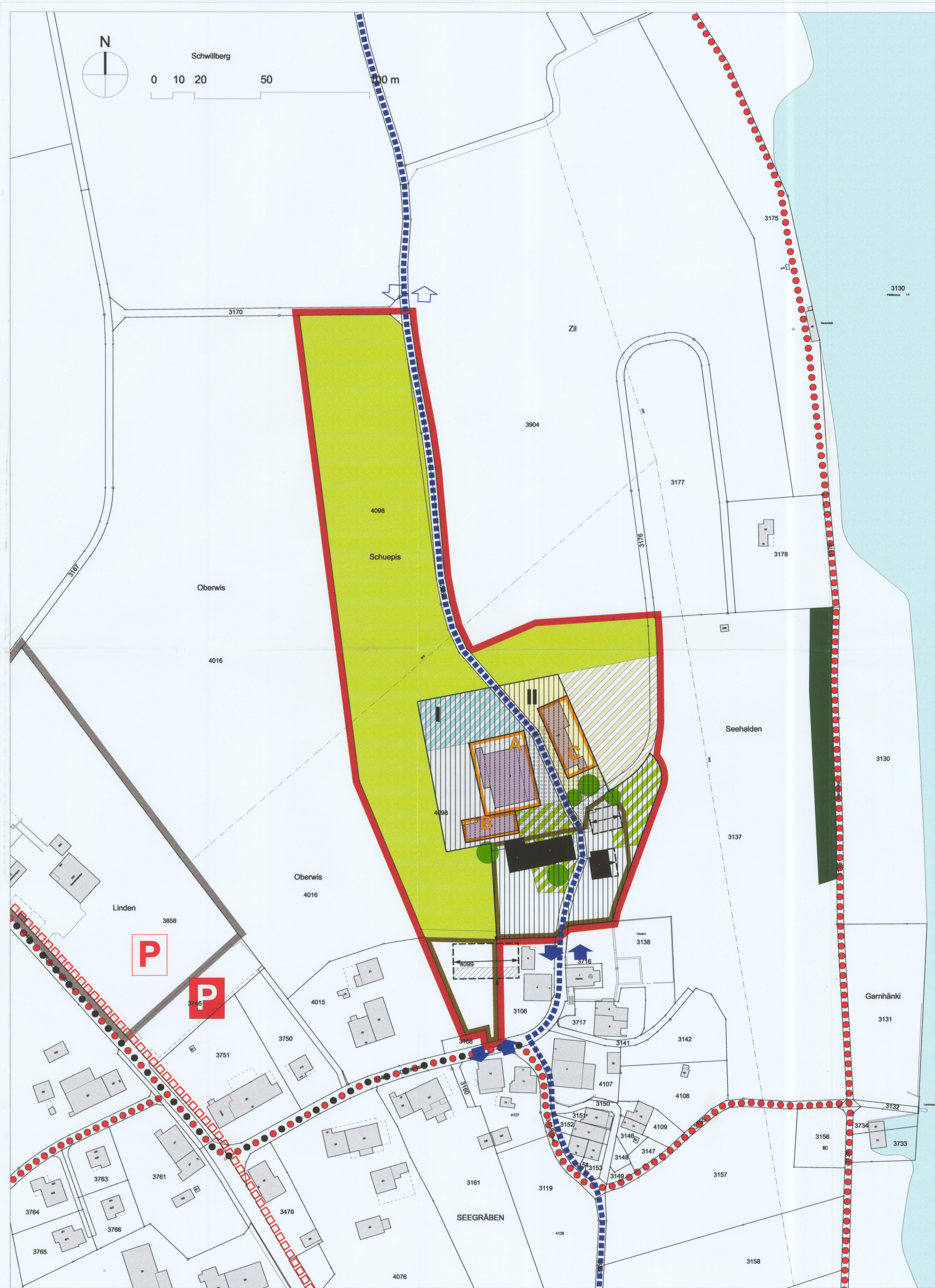
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner SIA FSU
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt Gestaltungsplan

	Geltungsbereich
	Betriebszentrum
	Perimeter Kernzone K I
	Bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzone
	Höhenbeschränkungen
	Baubereich mit Mantellinie für Neubauten mit landwirtschaftsnaher Nutzweise
	Bezeichnung Baubereiche
	Hofplatz / Bereich für Marktbetrieb
	Aussenraum; Restaurationsbetrieb
	Aussenraum; nichtlandwirtschaftlich geprägt
	Aussenraum; landwirtschaftlich geprägt
	Wichtige Einzelbäume
	Zufahrt motorisierter Individualverkehr
	Zufahrt über Flurweg Kat. Nr. 3902
	Bereich für Fahrzeugabstellplätze

Informelle Angaben

	Schwarze Gebäude gem. Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) vom 1. Juli 1997
	Baubereich mit Mantellinie gem. Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) vom 1. Juli 1997
	Strassenseitiger Mantellinienbereich gem. Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) vom 1. Juli 1997
	Hauptfirstrichtung gem. Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) vom 1. Juli 1997
	Zwingender Grenzbau gem. Kernzonenplan Seegräben Dorf (Kernzone K I) vom 1. Juli 1997
	Übrige Gebäude
	Geltungsbereich Gestaltungsplan Linde vom 7. Juni 1983
	Fuss- / Wanderwege ohne bzw. mit Hartbelag gem. regionalem Richtplan Verkehr; RRB Nr. 2257 /1998
	Radweg (geplant) gem. regionalem Richtplan Verkehr; RRB Nr. 2257 /1998
	Signalisierte Radroute Pfäffikersee gem. Vereinigung Pro Pfäffikersee
	Parkierungsanlage gem. regionalem Richtplan Verkehr; RRB Nr. 2257 /1998; Parkierung im öffentlichen Interesse
	Erweiterung Parkierungsanlage
	Waldflächen
	Offenes Gewässer



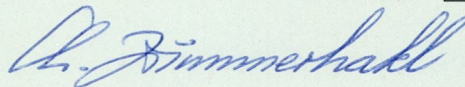
Kantonaler Gestaltungsplan
Schuepis-Seehalden

Vorschriften

Von der Baudirektion festgesetzt am **18. Aug. 2008**

Für die Baudirektion

BDV Nr. 196/08



Gattikon, 24. September 2007
21'376 DCH-al-hs

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen – unter Berücksichtigung der besonderen Schutzanliegen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet Pfäffikersee, des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung von Seegräben sowie des angestrebten Verkehrskonzeptes zur Entlastung des Dorfkerns – für die folgenden Sachverhalte geschaffen:

- Grundsätzliche Regelungen im Hinblick auf das Verkehrsregime, namentlich bezüglich der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fussgänger
- Abgrenzung des Betriebszentrums
- Sicherung des erlebnis- und vermarktungsorientierten Landwirtschaftsbetriebes unter besonderer Beachtung des vorliegenden Betriebskonzeptes vom 14. Juni 2007 beinhaltend die Bereiche Hofladen, HofChuchi, Selberpflücken sowie Detailhandel
- Erhalt und angemessene Erweiterung der Bauten und Anlagen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, eingeschlossen solche für die Aufbereitung, die Lagerung und die direkte Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte
- Erstellung von Gebäuden für landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Nutzweisen.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der kantonale Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Plan Mst. 1:1000
- Vorschriften

Weitere Unterlagen, wie der Bericht zum Gestaltungsplan gemäss Art. 47 RPV, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

² Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die ordentlichen Gesetze und Verordnungen. Insbesondere anwendbar sind die allgemeine Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seegräben eingeschlossen der Kernzonenplan

über das Gebiet Seegräben Dorf, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie die Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes.

II Bereiche der Kernzone K I (Seegräben Dorf)

Art. 4 Kernzone K I

Für die in der Kernzone K I (Seegräben Dorf) liegenden Teilgebiete des Gestaltungsplanes sind die jeweils gültigen kommunalen nutzungsplanerischen Festlegungen anwendbar.

III Bestimmungen für Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Bauzone

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Plan bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) und der wesentlichen Merkmale des Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut sowie im Rahmen der zulässigen Nutzweisen in ihrer Zweckbestimmung verändert werden.

² Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung
- sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 6 Lage und äussere Abmessung für landwirtschaftliche Neubauten

¹ Landwirtschaftliche Neubauten dürfen nur innerhalb des im Plan als Betriebszentrum bezeichneten Bereiches erstellt werden. Davon ausgenommen sind die im Plan mit „Aussenraum; Restaurationsbetrieb“ bezeichneten Flächen.

² Die Grundmasse für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzweise ergeben sich aus den spezifischen betrieblichen Ansprüchen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften und Bestimmungen. Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude gelten die Beschränkungen gemäss Abs. 3.

³ Für Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzweise gelten folgende Höhenbeschränkungen:

		bei Schrägdach	bei Flachdach
Höhenbeschränkung im Teilbereich I	Gesamthöhe max. m	11.0	7.5

		bei Schrägdach	bei Flachdach
Höhenbeschränkung im Teilbereich II	Gesamthöhe max. m	Massgebend ist die vorhandene grösste Gebäude- und Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 145	4.5

⁴ Bei Schrägdächern sind Dachschrägen mit einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 40° gestattet.

Art. 7 Lage und äussere Abmessung für Neubauten mit landwirtschaftsnaher Nutzweise

¹ Neubauten mit landwirtschaftsnaher Nutzweise dürfen ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis C erstellt werden.

² Für Gebäude mit landwirtschaftsnaher Nutzweise, wie Verkaufsgeschäfte oder Nebenräume für in der Kernzone angeordnete Nutzweisen gemäss Art. 9, gelten die folgenden Grundmasse:

		Baubereiche A und B	Baubereich C
Gebäudehöhe	max. m	6.0	4.5
Firsthöhe	max. m	5.0	3.0
Gebäuelänge	max. m	30.0	30.0
Gebäudetiefe	max. m	14.0	12.0

³ Für Gebäude mit Flachdächern gilt das in Abs. 2 festgelegte Mass für die Gebäudehöhe als Gesamthöhe.

⁴ Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge mit einer Auskrägung von maximal 0.5 m, dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen.

⁵ Die Geschosszahl ist innerhalb des zulässigen Bauvolumens frei wählbar.

⁶ Unbesehen der Lage der Baubereiche A bis C haben Neubauten den Strassenabstand gemäss § 265 PBG einzuhalten.

IV Bestimmungen für Hofplatz

Art. 8 Bestimmungen für temporäre Bauten

¹ Innerhalb des im Plan als Hofplatz definierten Bereiches sind der Aufbau und der Betrieb von temporären Bauten für insgesamt vier Anlässe pro Jahr, unter folgenden Voraussetzungen gestattet:

- der jeweilige Anlass ist ausschliesslich für geschlossene Gesellschaften bis maximal 400 Personen vorgesehen
- der jeweilige Anlass darf sich nicht länger als über eine Dauer von 24 Stunden erstrecken
- der Auf- und der Abbau der temporären Bauten hat innerhalb zweier Tage zu erfolgen
- für jeden Anlass ist dem Gemeinderat frühzeitig, zumindest jedoch einen Monat im Voraus, ein Gesamtkonzept unter Einschluss der vorgesehenen Verkehrsregelungen zur Bewilligung zu unterbreiten
- bei der Unterhaltsgenossenschaft ist frühzeitig, zumindest jedoch einen Monat im Voraus, die Zustimmung für jeden Anlass einzuholen.

² Während der Dauer der Beanspruchung des Flurweges durch „Temporäre Bauten“ i.S. von Abs. 1, ist ein ungehinderter Durchgang über den Hof für den Langsamverkehr, eingeschlossen Reiter (ausgenommen Fahrzeuge zur Bewerbung der Landwirtschaftszone) sicherzustellen.

V Gemeinsame Bestimmungen

Art. 9 Nutzweise

¹ Innerhalb des als Betriebszentrum bezeichneten Bereiches sind folgende Nutzweisen gestattet:

Nutzweisen Betriebszentrum	Umfang und Massgabe	
	Bereich der Kernzone K I	Bereich ausserhalb der Bauzone
Wohnen	Im Umfang der Kernzonenbestimmungen zulässig.	Nicht gestattet
Landwirtschaft	Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau, eingeschlossen solche für die Aufbereitung und Lagerung landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte.	Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau, eingeschlossen solche für die Aufbereitung und Lagerung landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte im Hinblick auf die Verwertung und den Verkauf vor Ort.

Nutzweisen Betriebszentrum	Umfang und Massgabe	
	Bereich der Kernzone K I	Bereich ausserhalb der Bauzone
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte:	Namentlich Bauten und Anlagen für den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten, die in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgesellschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden im Umfang von insgesamt 300.0 m ² Verkaufsfläche.	Nicht gestattet
Übrige Verkaufsgeschäfte:	Namentlich Bauten und Anlagen für den Verkauf von gartenbaulichen Produkten sowie Blumenladen im Umfang von insgesamt 100.0 m ² Verkaufsfläche.	
Restaurant (Gastfläche)	Im Umfang von insgesamt max. 300.0 m ² Nettogeschossfläche gestattet.	Nicht gestattet
Gastro- und Betriebsküche	Zulässig	Nicht gestattet
Angebote für Aus- und Weiterbildung	Im Umfang von insgesamt max. 250.0 m ² Nettogeschossfläche gestattet.	Nicht gestattet
Büronutzungen	Zulässig	Nicht gestattet
Nebenräume	Zulässig	Nebenräume sind auf das Betriebskonzept abzustimmen. Namentlich gestattet sind Nebenräume für Restaurant, Gastro- und Betriebsküche sowie Verkaufsflächen (Direktverkauf). Zudem sind Lagerräume für Gerätschaften und Fahrhabe (ausgenommen Personewagen) gestattet soweit diese den Aktivitäten gemäss Betriebskonzept dienen. Nebenräume, die dem Wohnen dienen, sind nicht zulässig.
Bereich für Marktbetrieb	Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten, die in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgesellschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden.	

² Ein Marktbetrieb ist auf dem Hofplatz sowie im Bereich offener Gebäudeteile der Baubereiche A bis C gestattet. Einrichtungen für die Präsentation der angebotenen Produkte sind bis auf Tischhöhe zulässig.

Art. 10 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist namentlich den Anliegen des Landschaftsschutzes sowie denjenigen des Ortsbildschutzes besondere Beachtung zu schenken. Die Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss anwendbar.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

Art. 11 Dachdurchstossungen

Die festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten i.S. von § 292 PBG.

Art. 12 Umgebung

¹ Am Verlauf des gewachsenen Bodens sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen.

² Innerhalb der im Plan bezeichneten Aussenräume für den Restaurationsbetrieb ist die dauernde und/oder temporäre Anordnung von Sitzplätzen für die Bewirtung im Freien gestattet.

³ Innerhalb des im Plan bezeichneten nichtlandwirtschaftlich geprägten Aussenraumes ist die Anordnung von Ruhe- und Spielflächen für Kunden und Besucher gestattet. Dabei dürfen die Ausstattungsteile, eingeschlossen Skulpturen und dergleichen, den Zielsetzungen der Verordnung zum Schutze des Pfäffikersees sowie denjenigen des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung nicht zuwiderlaufen. Gestattet sind namentlich Anlagen zur Kleintierhaltung, die vorübergehende Anordnung von Tischen und Sitzgelegenheiten für den Restaurationsbetrieb sowie Spielbereiche. Nicht gestattet sind fest installierte Anlagen wie Seilbahnen, Rutschbahnen u.ä. Der als nichtlandwirtschaftlich geprägte Aussenraum bezeichnete Bereich ist angemessen mit Hochstammobstbäumen zu bestocken. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

⁴ Der im Plan bezeichnete landwirtschaftlich geprägte Aussenraum dient der landwirtschaftlichen Bewerbung. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss Art. 17 Abs. 2.

⁵ Die im Plan bezeichneten wichtigen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 13 **Lärmempfindlichkeitsstufe**

Im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 14 **Abfalllagerung**

Es sind die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 15 **Erschliessung**

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des im Plan bezeichneten Betriebszentrums sowie diejenige des Grundstückes Kat. Nr. 4099 – ausschliesslich für Bewohner, Beschäftigte sowie für Lieferanten – ist für den motorisierten Individualverkehr im Bereich der im Plan bezeichneten Zufahrten gestattet.

² Die verkehrsmässige Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke über den Flurweg, Grundstück Kat. Nr. 3902, ist nur für Fahrzeuge, die der Bewerbung der Landwirtschaftszone dienen gestattet. Ausnahme bildet die Regelungen gemäss § 17 Abs. 3 dieser Vorschriften.

Art. 16 **Fahrzeugabstellplätze**

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze hat sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Seegräben zu richten.

² Die im Sinne von Abs. 1 erforderliche Anzahl zu erstellender Pflichtparkplätze bezieht sich auf Bewohner und Beschäftigte in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, der landwirtschaftsnahen Nutzweise im Sinn der vorliegenden Bestimmungen sowie der in der Kernzone zulässigen Nutzweisen.

³ Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze in Zusammenhang mit dem Betriebszentrum ist nur innerhalb des im Plan ausgewiesenen Bereiches für Fahrzeugabstellplätze zulässig. Es sind maximal 25 Abstellplätze gestattet. Diese sind offen anzuordnen und gegenüber dem landwirtschaftlich geprägten Aussenraum mit einer geschlossenen, naturnah gestalteten Hecke abzugrenzen.

⁴ Abstellplätze auf dem Grundstück Kat. Nr. 4099 haben ausschliesslich den Nutzweisen auf diesem Grundstück und zusätzlich allfälligen Nutzweisen auf Drittgrundstücken in der Kernzone zu dienen. Nicht gestattet sind Abstellplätze, die in Zusammenhang mit den Nutzweisen auf den vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen Kat. Nrn. 3137, 3904 und 4098 stehen.

⁵ Die Bereitstellung von Kunden- sowie Besucherabstellplätzen ist innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Abstellplätze aus einer allfälligen Nutzweise Wohnen auf dem Grundstück Kat. Nr. 4099.

Art. 17 Übergangsbestimmungen

¹ Während eines Zeitraumes von fünf Jahren nach der Inkraftsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden sind innerhalb des im Plan bezeichneten Hofbereiches zwei zusätzliche Anlässe, das heisst insgesamt sechs Anlässe, im Sinne von Art. 8 gestattet.

² Anstelle der zwei zusätzlichen Anlässe im Sinne von Abs. 1 ist im ersten Kalenderjahr nach der Inkraftsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden innerhalb des nördlich des Betriebszentrums gelegenen, nicht landwirtschaftlich geprägten Aussenraumes, der Aufbau und Betrieb von temporären Bauten für einen einzelnen Grossanlass unter folgenden Voraussetzungen gestattet :

- der Anlass ist ausschliesslich für eine geschlossene Gesellschaft bis maximal 1'000 Personen vorgesehen
- der Anlass darf sich nicht länger als über eine Dauer von 24 Stunden erstrecken
- der Auf- und der Abbau der temporären Bauten hat innerhalb einer Woche zu erfolgen
- für den Anlass ist dem Gemeinderat frühzeitig, zumindest jedoch einen Monat im Voraus, ein Gesamtkonzept unter Einschluss der vorgesehenen Verkehrsregelungen zur Bewilligung zu unterbreiten
- Zustimmung durch die Unterhaltsgenossenschaft.

³ Wird von Abs. 2 Gebrauch gemacht, ist es gestattet, die verkehrsmässige Erschliessung sofern diese in Zusammenhang mit Anlieferung und Montage der temporären Bauten für den betreffenden Grossanlass stehen, über den Flurweg, Grundstück Kat. Nr. 3902, sicherzustellen.

Art. 18 Inkraftsetzung

Der Erlass des Kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden erfolgt in Koordination mit der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde. Die Inkraftsetzung erfolgt unter dem Vorbehalt der Rechtskraft der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde. Der kantonale Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Festsetzung in Kraft.

Kantonaler Gestaltungsplan
Schuepis-Seehalden

Bericht nach Art. 47 RPV

Gattikon, 24. September 2007
21'376 DCH-al-hs

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes	4
	2.1 Grundsätze und generelle Regelungen	4
	2.2 Bereich der Kernzone	4
	2.3 Besondere Regelungen	4
	Um- und Ersatzbauten	4
	Neubauten (ausserhalb Bauzone)	5
	Hofplatz	5
	2.4 Nutzweisen	6
	2.5 Gestaltung	7
	2.6 Umgebung	7
	2.7 Erschliessung	7
	2.8 Parkierung	8
	2.9 Übergangsbestimmungen	10
3	Koordination	10
	3.1 Zusammenhang mit weiteren Planungsinstrumenten	10
	3.2 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Linde	11
4	Massnahmen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz	11
5	Mobilitätskonzept Freizeitverkehr Pfäffikersee	12
6	Vernehmlassungen, Mitwirkung	12
7	Planungsablauf	14
A	Anhang	14
	A 1 Betriebskonzept	15
	A 2 Erläuternde Systemskizzen zu Vorschriften	16
	A 3 Erhebung Abstellplatzbedarf nach Nutzweisen	18

1 Ausgangslage

Der Bauernhof Jucker in Seegräben Dorf hat sich in den letzten Jahren unter dem Namen Jucker Farmart AG zu einem "Erlebnisbauernhof" gewandelt. Dies hatte erhebliche bauliche und nutzungsmässige Änderungen zur Folge. Dabei erwies sich deren Bewilligungsfähigkeit nicht immer in allen Teilen als unproblematisch. In der Folge der Neuausrichtung des Betriebes ergab sich auch eine beträchtliche Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den Besucher- und Kundenverkehr; ein Aufkommen letztlich, das in Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten der Zufahrt mitten durch das schutzwürdige Ortsbild von Seegräben Dorf steht und zudem zu nicht hinnehmbaren ideellen und materiellen Immissionen führt.

Die Grundstücke sowie Bauten und Anlagen der Jucker Farmart AG liegen teilweise innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von regionaler Bedeutung und zu weiteren Teilen innerhalb des Schutzgebietes Pfäffikersee sowie des Perimeters der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Angesichts dieser empfindlichen Lage erscheint es angezeigt, die Bedürfnisse der Jucker Farmart AG im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf die Anliegen von Kanton und Gemeinde abzustimmen. Die langfristige Sicherung dieses Konzeptes soll mittels eines Kantonalen Gestaltungsplanes i. S. von § 84 Abs. 2 PBG erfolgen.

Im Hinblick darauf hat die Jucker Farmart AG einen sogenannten Masterplan entwickelt. Dieser, einer Auslegeordnung der privaten Anliegen gleichzusetzende Plan, zeigt die betrieblichen Bedürfnisse, die Nutzungsvorstellungen sowie den Abstellplatzbedarf auf. Dabei stützt sich der Plan auf das grundlegende Betriebskonzept der Jucker Farmart AG mit den Bereichen "Hofladen", "HofChuchi", "Selberpflücken" und "Detailhandel" vom 14. Juni 2007. Dem Bereich "HofChuchi" zugehörend sind auch "HofEvents", Seminare und Kurse.

Es ist augenfällig, dass der ehemals produktionsorientierte Landwirtschaftsbetrieb Jucker auf einen erlebnis- und vermarktungsorientierten Landwirtschaftsbetrieb umgestellt wurde und entsprechend weiterentwickelt werden soll. Auf dem Hof in Seegräben werden ausschliesslich Produkte für den Direktverkauf ab Hofladen oder für den Erlebniseinkauf wie Kernobst, Steinobst, Beeren, Kiwi und Grünspargeln angebaut. Neben den Produkten vom Hof in Seegräben werden zudem diejenigen von den beiden Höfen in Rafz (Kürbisse, Melonen, Beeren und Spargeln für Direktverkauf und Detailhandel) und Freienstein (unter anderem Nutztierhaltung für Fleischproduktion) im Hofladen zum Verkauf angeboten. Ergänzend dazu finden sich im Angebot der Jucker Farmart AG von Drittanbietern produzierte regionale Spezialitäten.

Die eigenen Produkte finden auch Eingang im Speiseangebot der "Hof-Chuchi". Ebenfalls verwendet werden die Produkte im Rahmen von Veranstaltungen, Seminarien und Kursen, den sogenannten HofEvents. Gemäss den Aussagen der Vertreter der Jucker Farmart ist für diesen Betriebsteil (Teil des Betriebskonzeptes), neben einer einwandfreien Infrastruktur das Angebot von geeigneten Versammlungsräumlichkeiten (unter anderem Zelte) sowie ein ausreichendes Abstellplatzangebot für Personenwagen unabdingbar.

2 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

2.1 Grundsätze und generelle Regelungen

Der kantonale Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden soll zweckmässige und sachgerechte Voraussetzungen für die Umsetzung des Betriebskonzeptes der Jucker Farmart AG treffen. Dabei sind die übergeordneten Anliegen des Moorschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Ortsbildschutzes vollumfänglich zu berücksichtigen. In diesem Rahmen gilt es Regelungen über die örtliche Umsetzung des Betriebskonzeptes ("Hofladen", "HofChuchi", "Selberpflücken" sowie "Detailhandel"), über die Abgrenzung des Betriebszentrums, über die baurechtlichen Bestimmungen sowie über das Verkehrsregime zu treffen.

2.2 Bereich der Kernzone

Für die in der Kernzone K I (Seegräben Dorf) liegenden Teilbereiche des Gestaltungsplanes sind die jeweils gültigen nutzungsplanerischen Festlegungen anwendbar. Soweit im Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung eingehendere Bestimmungen enthalten sind, gehen diese den jeweils gültigen nutzungsplanerischen Festlegungen vor. Dies ist in Zusammenhang mit der Nutzweise, der Aussenraumnutzung und den Abstellplätzen vorgesehen.

2.3 Besondere Regelungen

Um- und Ersatzbauten

Der bestehende Betrieb umfasst mehrere in der Landwirtschaftszone gelegene Gebäude und Gebäudeteile. Unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) und der wesentlichen Merkmale des Erscheinungsbildes dürfen diese umgebaut oder ersetzt werden. Zudem kann, in geringfügigem Masse, die Zweckbestimmung geändert werden.

Neubauten (ausserhalb Bauzone)

Es wird unterschieden zwischen Neubauten mit ausschliesslich landwirtschaftlicher Nutzweise und solchen mit landwirtschaftsnaher Nutzweise. In beiden Fällen gilt, dass Bauten nur innerhalb des im Plan bezeichneten Betriebszentrums erstellt werden dürfen. Nicht zulässig sind derartige Bauten innerhalb der vom Betriebszentrum überlagerten Aussenräume für den Restaurationsbetrieb. Für Neubauten bei denen eine landwirtschaftsnaher Nutzweise vorgesehen ist, wird die Anordnung der Baukörper durch Baubereiche noch weiter eingegrenzt. Dabei folgen die Baubereiche der generellen Lage der bestehenden Bauten.

Die Abmessungen für Gebäude mit landwirtschaftlichen Nutzweisen ergeben sich in erster Linie aus den jeweiligen spezifischen betrieblichen Ansprüchen bzw. den diesbezüglichen Vorschriften und Bestimmungen (z.B. Tierschutzverordnung, etc.). In jedem Fall zu berücksichtigen sind die für die beiden Teilbereiche I und II differenziert festgelegten Höhenbeschränkungen (Gesamthöhe). Die Vorgaben sollen zu einer guten Einordnung allfälliger Neubauten mit landwirtschaftlicher Nutzweise in die empfindliche Landschaft beitragen. Das gleiche Ziel wird mit dem Verzicht auf eine Vorgabe bezüglich einer bestimmten Dachform angestrebt. Dies wird im Zeitpunkt der Detailprojektierung, das heisst in Kenntnis aller architektonischen und landschaftlichen Belange, eine eingehende Prüfung der Frage über die geeignete Dachform erlauben.

Wie bereits erwähnt, dürfen Neubauten mit landwirtschaftsnahen Nutzweisen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche A bis C erstellt werden. Für die Abmessungen der Baukörper gelten die in den Vorschriften niedergelegten Grundmasse. Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudelänge wird eine Übereinstimmung mit der Massgabe der angrenzenden Kernzone vorgesehen. Im Weiteren wird eine differenzierte Höhenentwicklung der Bauten vorbestimmt. Damit wird der Fernwirkung der Bauten Rechnung getragen. Hinsichtlich Dachform wird, mit gleicher Begründung, dieselbe Regelung wie bei Neubauten mit landwirtschaftlicher Nutzweise getroffen.

Weitere Angaben zu den Um- und Ersatzbauten sowie den Neubauten sind den Systemskizzen im Anhang zu entnehmen.

Hofplatz

Mit den vorliegenden Bestimmungen werden die Voraussetzungen für die Erstellung von „temporären Bauten“ namentlich in Zusammenhang mit so genannten „HofEvents“ geschaffen. Bis zu vier solcher Veranstaltungen können innerhalb des als Hofplatz bezeichneten Bereiches durchgeführt werden. Die Zuständigkeit für eine Bewilligung für den jeweiligen Anlass und damit auch für den Aufbau der baulichen Einrich-

tungen, liegt beim Gemeinderat Seegräben. Diesem ist mindestens einen Monat im Voraus ein Gesamtkonzept, unter Einschluss der Verkehrsregelung, vorzulegen. Da die Begehbarkeit der Flurwege bei solchen Anlässen eingeschränkt wird, bedürfen derartige Veranstaltungen zudem der Zustimmung des Präsidenten und des Aktuars der Unterhaltsgenossenschaft. Während der Dauer der Beanspruchung der Flurwege durch einen Anlass ist sicherzustellen, dass der freie Durchgang insbesondere für den Langsamverkehr, das heisst für Wanderer, Reiter und Radfahrer, gewährleistet ist.

2.4 Nutzweisen

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan sind die zulässigen Nutzweisen für das Betriebszentrum abgestimmt auf die jeweiligen Zonen detailliert festgehalten.

Grundsätzlich sind in der Kernzone K I, in Nachachtung der Kernzonenbestimmungen, alle Nutzweisen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen wie Wohnen, Landwirtschaft, Läden, Restaurants, Klein- und Mittelgewerbe sowie Büros gestattet. Für Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Restaurant sowie Räumlichkeiten für die Aus- und Weiterbildung wird eine flächenmässige Beschränkung festgelegt. Insbesondere wird die Verkaufsfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte auf 300 m² begrenzt. Als Verkaufsflächen werden die direkt dem Verkauf dienenden und den Kunden zugänglichen Flächen einschliesslich Regale, Korpusse, Ladentische, Schaufenster usw. angerechnet. Nicht miteinbezogen werden eigentliche Lagerflächen. Die Massgabe erlaubt eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ungefähr 20% (vorhandene Verkaufsfläche in Hofladen und "Runggele Chäller" insgesamt ungefähr 250 m²) gegenüber der heute ausgewiesenen Fläche.

Ebenfalls begrenzt werden der Restaurationsbetrieb HofChuchi. Für den Gastronomiebereich (Schürli und Puurestube) wird die Nettogeschossfläche auf insgesamt 300 m² beschränkt. Dies wird den Ausbau des Schürli unter Einschluss aller Geschosse erlauben.

Im Hinblick auf die Vermarktung der eigenen Produkte (HofChuchi) besteht die Absicht Seminare, Kurse und dergleichen anzubieten. Hiefür ist eine Fläche von maximal 250 m² ausgeschieden. Dabei wird keine exakte Vorgabe bezüglich der Nutzungsform festgelegt. Mögliche Verwendungszwecke sind: Kurslokale, Sitzungs- oder Konferenzräume, gegebenenfalls auch Hort oder Schulungsräume.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung, dass die ausserhalb der Bauzone bestehende Bausubstanz oder allfällige Neubauten (innerhalb der Baubereiche A bis C) nicht ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden müssen. Gestattet sind auch landwirt-

schaftsnahe Nutzweisen. Dies erlaubt in beschränktem Umfang die Nutzung z.B. als Blumenladen (übrige Verkaufsgeschäfte) sowie als Nebenräume für Nutzweisen in der Kernzone. Nebenräume, die dem Wohnen dienen sind hievon ausgenommen. Lagerräume für Gerätschaften und Fahrhabe sind ebenfalls gestattet, soweit sie den Aktivitäten gemäss Betriebskonzept dienen. Betriebe wie die seit August 2006 eingemietete Play & PreSchool, welche keinen Bestandteil des Betriebskonzeptes der Jucker Farmart AG bilden, werden von dieser Nutzungsprivilegierung nicht erfasst.

2.5 Gestaltung

Für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung in den Bereichen der Kernzone sowie ausserhalb der Bauzone gelten erhöhte qualitative Anforderungen. Verlangt wird eine besonders gute Gesamtwirkung. Namentlich sind den Anliegen des Landschaftsschutzes sowie denjenigen des Ortsbildschutzes besondere Beachtung zu schenken. Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG anwendbar.

2.6 Umgebung

Der Gestaltungsplan unterscheidet zwischen landwirtschaftlich und nicht landwirtschaftlich geprägten Aussenräumen. Zudem sind Bereiche vorgesehen, die in Zusammenhang mit dem in der Kernzone zulässigen Restaurationsbetrieb stehen. Die bezeichneten landwirtschaftlich geprägten Aussenräume dienen ausschliesslich der landwirtschaftlichen Bewerbung.

Zudem sind in der engeren Umgebung des Betriebszentrums Aussenflächen bezeichnet, die zur Anordnung von Ruhe- und Spielflächen für Kunden und Besucher ausgestaltet werden können (nicht landwirtschaftlich geprägter Aussenraum). Die ausgewiesene Lage nimmt dabei Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden und ein erhöhtes Ruhegebot erfordernden Grundstücke der Kirche und des Friedhofes. Desgleichen sind begrenzte Flächen für ein Gartenrestaurant sowie für einen Marktbetrieb ausgeschieden.

2.7 Erschliessung

Die Haupteerschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke erfolgt von der Dorfstrasse her. Um den Dorfkern von Seegräben in verkehrlicher Hinsicht zu entlasten, ist die Zufahrt ausschliesslich nur für Bewohner, Beschäftigte sowie Lieferanten gestattet. Damit dies sichergestellt werden kann, werden Abstellplätze für Besucher und Kunden im Einzugsbereich des Gestaltungsplanes ausgeschlossen. Für eine wirkungsvolle Umsetzung sind, neben den im Gestaltungsplan getroffenen Festlegungen zusätzliche Massnahmen ausserhalb des vom Gestal-

tungsplan erfassten Bereiches der Dorfstrasse notwendig. Zu erwähnen sind insbesondere die Aufhebung der öffentlichen Parkplätze auf und entlang der Dorfstrasse sowie eine allfällige Zufahrtsbeschränkung ab dem Einmündungsbereich in die Rutschbergstrasse. Entsprechende Möglichkeiten wurden im Zwischenbericht zur Verkehrsgestaltung Dorfkern Seegräben vom 20. September 2004 aufgezeigt.

Die rückwärtige Zufahrt über das bestehende Flurwegnetz ist nur zur Bewerbung der Landwirtschaftszone gestattet. Einzige Ausnahme bildet die Zufahrt durch Fahrzeuge für die Anlieferung und Montage von Temporären Bauten im Sinne der im Gestaltungsplan getroffenen Übergangsbestimmungen.

2.8 Parkierung

Die Anzahl der bereitzustellenden Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, den landwirtschaftsnahen Nutzweisen im Sinne der Bestimmungen sowie der in der Kernzone zulässigen Nutzweisen, hat sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Gemeinde Seegräben zu richten. Innerhalb des im Betriebszentrum ausgewiesenen Bereiches für Fahrzeugabstellplätze wird die Anordnung von insgesamt 25, offenen Abstellplätzen zu oben aufgeführten Zwecken erlaubt. Zur besseren Einordnung in die landschaftlich empfindliche Lage ist die entsprechende Fläche mit einer naturnahen, umgebenden Hecke zu versehen.

Für Abstellplätze im Bereich des in der Kernzone K I gelegenen Grundstückes Kat. Nr. 4099 sind bezüglich Gestaltung die jeweils gültigen Vorschriften der Gemeinde Seegräben massgebend. Mit den Bestimmungen im Gestaltungsplan wird ausgeschlossen, dass allfällige Abstellplätze auf diesem Grundstück den Nutzweisen auf den weiteren vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücken dienen. Die Möglichkeit besteht jedoch, Abstellplätze für Dritte in der Kernzone K I (Seegräben Dorf) gelegene Grundstücke bereitzustellen (Möglichkeit für Gemeinschaftsanlage).

Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes sind Kunden- sowie Besucherabstellplätze ausgeschlossen. Die diesbezüglichen Pflichtabstellplätze sind im Gebiet zwischen der heute bestehenden öffentlichen Parkierungsanlage Linde (Erholungszone) und dem Gemeindehaus vorzusehen. Dies bedingt eine Erweiterung der Abstellplatzanlage Linde gegen Nordwesten. Das fragliche Gebiet liegt innerhalb des Perimeters des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde vom 7. Juni 1983. Die Anordnung von Abstellplätzen im fraglichen Bereich setzt eine Teilrevision des Gestaltungsplanes voraus.

Der Gemeinderat Seegräben hat am 13. Dezember 2005 den Stimmberechtigten eine Vorlage zur Vergrösserung der Abstellplatzanlage Linde zur Beschlussfassung unterbreitet. Ziel war es damals, die unbefriedigende Situation bezüglich des "wilden Parkierens" in und um den Dorfkern zu verbessern. Angrenzend an die bestehende Parkierungsanlage Linde sollten 43 weitere Abstellplätze angeordnet werden. Die Anlage sollte mit Grünstreifen und einer Baumbestockung gegliedert sein. Die Gemeindeversammlung lehnte die Erweiterung des Parkplatzes ab. Hingegen wurde eine Bewirtschaftung bei den bestehenden Abstellplätzen verlangt. Die seinerzeitige Vorlage des Gemeinderates über die Abstellplatzvergrösserung Linde beinhaltete keine Teilrevision des gleichnamigen Gestaltungsplanes.

Parkierungsanlage	Bestand	1. Etappe	2. Etappe	Total
Anzahl Abstellplätze bestehende öffentliche Parkierungsanlage	33			
Anzahl Abstellplätze Erweiterung Parkierungsanlage Seegräben i.S. Bauprojekt 2005	34	43		77
Anzahl Abstellplätze bei einer zusätzlichen Erweiterung der Parkierungsanlage Seegräben (auf der Grundlage Bauprojekt 2005)	34	41	41	116

Angebot an Abstellplätzen gemäss Bauprojekt Erweiterung Parkierungsanlage Seegräben vom 14. September 2005 der Firma Buchmann und Partner AG, Bauingenieure und Planer, Uster



Abbildung: Kürbisausstellung bei Jucker Farmart AG, Herbst 2006; Photo aus privater Quelle; zVg.

Der Abstellplatzbedarf für Kunden und Besucher der Jucker Farmart AG steht in Konkurrenz mit dem Abstellplatzbedarf weiterer Nutzer (Kirche, Erholungssuchende, usw.). Der berechtigte Anspruch der Öffentlichkeit an der Mitnutzung der Abstellplatzanlage hat zur Folge, dass, auch bei einer Erweiterung der Parkieranlage Linde (insgesamt mögliche Abstellplatzzahl im fraglichen Bereich ungefähr 115 Parkplätze), keine spezifischen Abstellplätze für die Jucker Farmart AG ausgeschieden werden können. In Anbetracht des Bedarfs an Besucher- und Kundenparkplätzen (vgl. Anhang, Abstellplatzberechnung aufgrund der Nutzungsweisen gemäss Gestaltungsplan) der Jucker Farmart AG erscheint ein Nutzungskonflikt absehbar. Um einem solchen entgegen zu wirken, wird seitens der Gemeinde die Möglichkeit geschaffen, unter bestimmten Voraussetzungen, eine Anzahl Abstellplätze namentlich durch die Kirche oder die Jucker Farmart AG zu reservieren. Über das Reservationssystem wird ein Reglement erlassen.

2.9 Übergangsbestimmungen

Mit den Übergangsbestimmungen wird in den ersten fünf Jahren nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes, abweichend von den getroffenen Regelungen im Bereich des Hofplatzes, ein erweitertes Angebot für Eventanlässe ermöglicht. Während dieses Zeitraumes können jeweils zwei zusätzliche Anlässe innerhalb des als Hofplatz bezeichneten Bereiches vorgesehen werden. Im ersten Jahr nach der Inkraftsetzung, d.h. 2008, kann bei gleichzeitigem Verzicht auf die beiden zusätzlichen Anlässe innerhalb des Hofplatzes, ein einzelner Grossanlass mit bis zu 1000 Personen innerhalb des als landwirtschaftlich geprägten Aussenraumes, nördlich des Betriebszentrums definierten Bereiches durchgeführt werden. Dieser Anlass versteht sich als letzte Veranstaltung ausserhalb des Betriebszentrums.

3 Koordination

3.1 Zusammenhang mit weiteren Planungsinstrumenten

Die Bearbeitung des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden zeigt, dass, neben der Entwicklung des erwähnten Planes, sich auch Änderungen an kommunalen Erlassen, namentlich am öffentlichen Gestaltungsplan Linde aufdrängen. Das heisst, der Sondernutzungsplan ist so anzupassen, dass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung einer Abstellplatzanlage an zweckmässiger Lage geschaffen werden. Ein koordinierter Ablauf zwischen den beiden Verfahren erweist sich als zwingend. Daraus wird deutlich, dass eine Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden nur un-

ter der Voraussetzung der Zustimmung zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde in Betracht gezogen werden kann.

3.2 Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Linde

Mit dem kantonalen Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden wird unter anderem eine dauernde Entlastung der Dorfstrasse vom Besucherverkehr des Betriebes Jucker Farmart AG angestrebt. Dies erfordert allerdings ein alternatives Abstellplatzangebot in vertretbarer Fusswegdistanz zum Betrieb der Jucker Farmart AG. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von entsprechenden Flächen im Bereich zwischen der bestehenden Parkierungsanlage Linde und dem Gemeindehaus, das heisst ausserhalb des Perimeters des kantonalen Gestaltungsplanes. Gemäss gültigem Zonenplan liegt die Parkierungsanlage Linde in der Erholungszone E. Das vorhandene Angebot vermag dem Abstellplatzbedarf jedoch nicht zu genügen. Der zweckmässige Bereich für eine Erweiterung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde.

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Linde wurde die rechtliche Grundlage für die Realisierung von öffentlichen Bauten und Anlagen, namentlich der Zivilschutzanlage sowie dem Feuerwehrlokal, im Sinne des kommunalen Gesamtplanes von 1982 geschaffen. Gemäss den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Linde ist das Gebiet für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen bestimmt. Eine öffentliche Abstellplatzanlage ist im Plan nicht aufgeführt. Demnach ist eine Erweiterung der Parkierungsanlage innerhalb des Geltungsbereiches des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Teilrevision des Planes möglich.

4 Massnahmen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz

Auf dem Areal der Jucker Farmart AG sind diverse Massnahmen in Zusammenarbeit mit Dritten in den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz geplant bzw. in der Umsetzung. So wurden in Zusammenarbeit mit der Vereinigung zur Förderung alter Obstsorten FRUCTUS, innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Bereiches, im vergangenen Herbst fünfzehn zusätzliche Hochstammobstbäume mit alten lokalen Sorten gepflanzt.

Im Weiteren bestehen insbesondere mit dem Amt für Landschaft und Natur ALN des Kantons Zürich sowie dem Ökobüro Aqua Terra Bestrebungen auf Grundstücken der Jucker Farmart AG, namentlich im Gebiet

an der Strandbadstrasse in Wetzikon ein Fenster zur Natur einzurichten sowie das Wiesland nördlich vom Bächlisplitz ökologisch aufzuwerten.

5 Mobilitätskonzept Freizeitverkehr Pfäffikersee

Auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes für den Freizeitverkehr im Gebiet des Pfäffikersees könnte das öffentliche Interesse an der Erweiterung der Parkierungsanlage Linde sowie der Erstellung des öffentlichen Fussweges zwischen der Parkierungsanlage Linde, über den Betrieb der Jucker Farmart AG, zur Badeanstalt, zusätzlich gestützt werden. Ziel eines solchen Konzeptes müsste es sein, den unterschiedlichen Schutzbedürfnissen (Naturraum, Bevölkerung) und Nutzungsbedürfnissen (Alltags- und Freizeitverkehr) aller Anrainergemeinden Rechnung zu tragen. Die Initiierung zur Entwicklung eines derartigen Mobilitätskonzeptes hat in Abstimmung mit den Gemeinden Pfäffikon, Seegräben und Wetzikon, der Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) sowie der Baudirektion des Kantons Zürich zu erfolgen.

6 Vernehmlassungen, Mitwirkung

Der Entwurf des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden lag vom 25. Juni 2007 bis zum 23. August 2007 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zu den vorgelegten Planinhalten zu äussern. Es wurden keine Einwendungen eingereicht. Zu Beginn der öffentlichen Auflage informierte das Amt für Raumordnung und Vermessung zusammen mit dem Gemeinderat Seegräben im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsversammlung in Seegräben umfassend über den Entwurf des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden sowie die Abhängigkeit und Koordination zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Auch von dieser Seite ergaben sich keine Vorbehalte gegen diesen Sondernutzungsplan.

Mit Schreiben vom 20. August 2007 weist die Vereinigung Pro Pfäffikersee darauf hin, dass gemeinsam mit den Gemeindeorganen der Seegemeinden, eine Entflechtung der Radroute von der Wanderroute gesucht wurde. Die daraus hervorgegangene und signalisierte Radroute führt von Norden her zwischen den Parzellen 4098 und 3904 über das Areal der Jucker Farmart AG und sei deshalb entsprechend in den Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden aufzunehmen. Aus kantonalen Sicht

steht diesem Anliegen nichts entgegen. Die Radroute wird in Form einer informellen Angabe im Plan eingetragen.

Mit Schreiben vom 11. September 2007 nahm die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen der Vorprüfung in grundsätzlich zustimmendem Sinne zum Entwurf des kantonalen Gestaltungsplanes Schuepis-Seehalden Stellung.

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL empfiehlt in seinem Mitbericht zur Vorprüfung das bei Anlässen im Dorf und insbesondere bei Anlässen der Jucker Farmart AG, die ein hohes Besucheraufkommen aufweisen, die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit einem Bus-Shuttle sichergestellt werden sollte. Im Weiteren wird empfohlen, für Kunden- und Besucherabstellplätze eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung festzulegen (gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute). Auf die vorgesehene kostenlose erste halbe Benutzungsstunde soll deshalb verzichtet werden.

Die von Seiten AWEL geäusserten Anliegen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich dabei um organisatorische Massnahmen handelt, ergeben sich daraus jedoch keine substantziellen Änderungen am Plan.

Da keine Begehren oder Einwendungen eingegangen sind, entfällt der Bericht über die verbleibenden Abweichungen i.S. von § 84 Abs. 2 PBG.

7 Planungsablauf

Es ist folgender Planungsablauf vorgesehen:

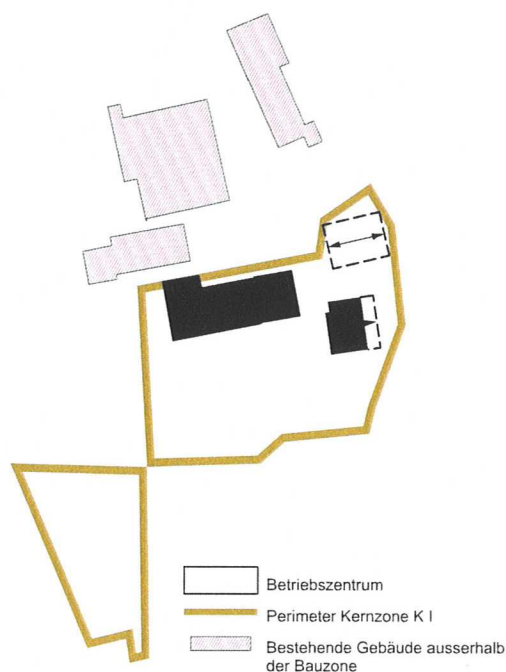
Vorarbeiten sowie erster Entwurf zum Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden	Bis Ende September 2006
Beratung Entwurf Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden in Arbeitsgruppe	Oktober 2006 bis Februar 2007
Beratung Entwurf Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden mit den Schutzverbänden	Ab März 2007
Öffentliche Orientierungsversammlung	4. Juli 2007
Direktionsinterne Vernehmlassung, Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie öffentliche Auflage	Ab 25. Juni 2007 bis 23. August 2007
Beraten der Einwendungen sowie der Ergebnisse aus der Vernehmlassung	August / September 2007
Ausarbeiten definitive Unterlagen	
<ul style="list-style-type: none">• Plan• Bericht nach Art. 47 RPV	
Festsetzung durch die Baudirektion	Dezember 2007 (Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes Linde)

- A Anhang
- A 1 Betriebskonzept
- A 2 Erläuternde Systemskizzen zu Vorschriften
- A 3 Erhebung Abstellplatzbedarf nach Nutzweisen (Näherung)

A 1 Betriebskonzept
(Verfasser: Jucker Farmart AG), 14. Juni 2007

Landwirtschaftliche Produktion Seegräben						Landwirtsch. Produktion Rafz
Die Produktion richtet sich nach den Möglichkeiten der Direktvermarktung vor Ort. Saisonale Früchte und Gemüse bilden den Schwerpunkt. Eine vielseitige und kleinstrukturierte Landwirtschaft ist die logische Folge. Eine Fokussierung auf Nischenprodukte ist zwingend. Das Angebot der Produktion bestimmt das Sortiment (Menükarte) der nachgelagerten Bereiche. Die Produktion Rafz ist auf den Detailhandel ausgerichtet und ergänzt das Sortiment in Seegräben.						
Hofladen	↓	HofChuchi Hofevents Seminare Kurse	↓	Selberpflücken	↓	Detailhandel
Emotionale Bindung über Erlebnis, Inszenierung, Information, Integration, Weiterbildung						
Nur die Existenz einer Küche oder eines Hofladens reicht in Zukunft nicht aus um zu überleben. Insbesondere die speziellen Voraussetzungen in Seegräben (Verkehrssituation) verlangen ein Standortangepasstes Konzept. Die Verbindung aller Säulen ist der Schlüssel für den Erfolg im Hochpreissegment. Die alternative (Billigsegment) bedingt eine optimale Zufahrt direkt vor die Ladentüre.						
Konsument						
Hofladen	Im Hofladen werden die Betriebseigenen Erzeugnisse verkauft. Die ergänzenden Produkte sind zur Steigerung der Attraktivität und zur Abrundung des Sortiments nach Kundenbedürfnissen. Es werden neben den eigenen Produkten fast ausschliesslich Spezialitäten anderer Bauern oder regionale Spezialitäten (z.B. Natürli Milchprodukte) angeboten. Im Zentrum stehen immer die eigenen Produkte!					
HofChuchi	Die HofChuchi steht für Gastronomie. Es dreht sich auch hier alles um die Hofeigenen Produkte. Die Ernte auf dem Feld gibt den Menüplan vor. Die HofChuchi ist einerseits ein wichtiger Verwerter der Produktion, andererseits lernen die Gäste unsere Spezialitäten kennen und werden so animiert im Hofladen einzukaufen.					
Selberpflücken	Beim Selberpflücken steht das Erlebnis- Einkauf im Vordergrund. Es bietet den Gästen die Möglichkeit unsere Spezialitäten direkt auf dem Feld kennen zu lernen. Es ist ein Brückenschlag von Stadt und Land. Schwerpunkte bilden hier die Beeren aller Art. Da diese in den ersten Stunden nach der Ernte bereits 10% des Aromas verlieren, bieten wir so eine für Mitbewerber unerreichbare Qualität.					
Detailhandel	Der Detailhandel ist unser Ventil. Fehlproduktionen, überschüsse oder Saisonale Schwankungen können so aufgefangen werden. Durch die Ausrichtung des Hofhofs in Rafz auf den Detailhandel sind wir ein attraktiver Partner für dieses Segment im Bereich Lieferzuverlässigkeit. Im harten und in Zukunft noch sehr viel härter werden Markt können wir nur bestehen, weil wir in Seegräben einen PR Standort haben welcher auch über die Region hinweg der Marke Jucker Farmart einen Inhalt gibt.					
Emotionen	Emotionen sind der Schlüssel zum Erfolg. Gerade die Gästebewirtung mit Firmenanlässen, Geburtstagsfeiern etc sind die perfekte Plattform um unsere Produkte über einmalige Erlebnisse in den Köpfen unserer Gäste zu verankern. Über Weiterbildung in Seminaren zum Thema Natur, Ernährung und Lifestyle in Erlebbarem Umfeld können wir uns nachhaltig mit unseren zukünftigen Kunden verbinden. Bei uns wird Weiterbildung erlebbar.					

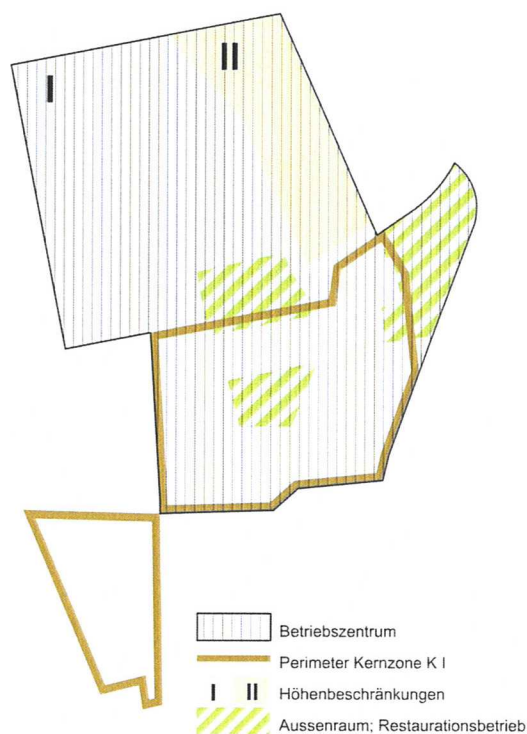
A 2 Erläuternde Systemskizzen zu Vorschriften



Um- und Ersatzbauten

Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden.

Im Bereich der Kernzone K I sind Um- und Ersatzbauten im Rahmen der Bau- und Zonenordnung sowie des Kernzonenplanes Seegräben Dorf zulässig.

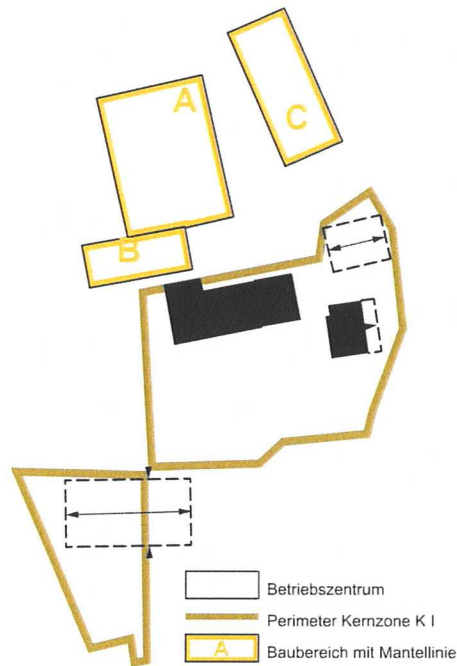


Betriebszentrum

Innerhalb des Betriebszentrums ist gemäss Art. 6 der Vorschriften zum Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden die Erstellung von landwirtschaftlichen Neubauten zulässig.

Davon ausgenommen sind die als Aussenraum Restaurationsbetrieb definierten Bereiche, hier sind landwirtschaftlichen Neubauten nicht zulässig.

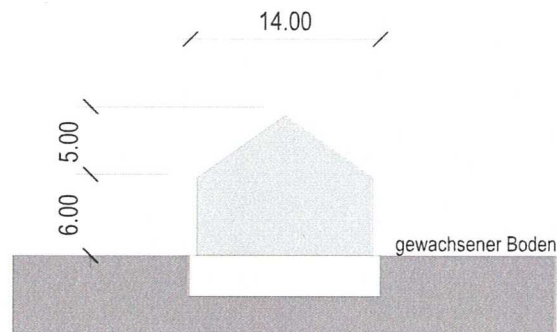
Für die beiden Teilbereiche I und II gelten differenzierte Höhenbeschränkungen.



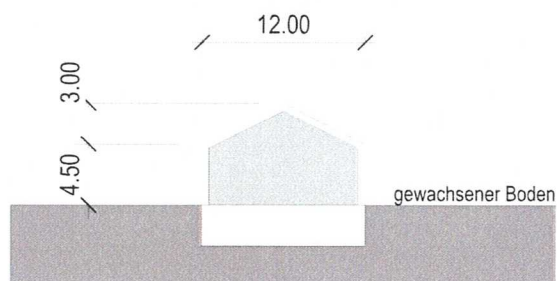
Neubauten

Nicht zwingend landwirtschaftlich genutzte Neubauten sind gemäss Art. 7 der Vorschriften zum Gestaltungsplan nur innerhalb der Baubereich A bis C zulässig.

Für die in der Kernzone KI gelegenen Teilbereiche sind Neubauten im Rahmen der Festlegungen des Kernzonenplanes möglich.



Grundmasse für nicht landwirtschaftlich genutzte Neubauten in den Baubereich A und B



Grundmasse für nicht landwirtschaftlich genutzte Neubauten im Baubereich C

A 3 Erhebung Abstellplatzbedarf nach Nutzweisen (Näherung)

Nachstehend wird dargestellt welcher Abstellplatzbedarf sich aus den im Gestaltungsplan vorgesehenen Nutzweisen entwickelt. Die Erhebung bezieht sich dabei auf die Schweizer Norm SN 640 281 des Schweizerischen Verbandes für Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Nicht berücksichtigt sind die i.S. der Bau- und Zonenordnung bereitzustellenden Pflichtabstellplätze für Wohngebäude. Da die Zahl der Angestellten auf dem eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb je nach Saison variiert (im Masterplan vom Mai 2006 wird von fünf bis zwanzig Angestellten ausgegangen), ist der sich daraus ergebende Abstellplatzbedarf kaum zu beziffern. In der Berechnung wird dieser Abstellplatzbedarf vernachlässigt.

Im Weiteren wird der Pflichtbedarf – sofern flankierende Massnahmen (Zufahrtsbeschränkung) auf der Dorfstrasse durchgesetzt werden – wie für Besucher der Kirche und des Friedhofs erhoben. Keine Aussagen können zum Anteil der Erholungssuchenden – die nicht Kunden oder Besucher der Jucker Farmart AG sind, gemacht werden.

Art der Nutzung	Umfang und Massgabe	Parkfelder-Angebot			Effektiver Bedarf PP	
		Bezugseinheit	Personal	Besucher Kunden	Personal	Besucher Kunden
Verkaufsgeschäfte						
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	max. 300 m ²	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	2.0	8.0	6	24
Übrige Verkaufsgeschäfte	max. 100 m ²	Pro 100 m ² Verkaufsfläche	1.5	3.5	1.5	3.5
Restaurant	Annahme 200 Sitzplätze auf insgesamt 300 m ² Nettogeschossfläche	Pro Sitzplatz	0.2		40	
Aus- und Weiterbildung						
z.B. Hort, Kindergarten	3 Klassenzimmer	Pro Klassenzimmer	1.0	0.2	3	0.6
z.B. Kurslokale	50 Schulplätze	Pro Schulplatz	0.4		20	
z. B. Sitzungs- und Konferenzsäle	150 Sitzplätze	Pro Sitzplatz	0.12		18	

Art der Nutzung	Umfang und Massgabe	Parkfelder-Angebot			Effektiver Bedarf PP	
		Bezugseinheit	Personal	Besucher Kunden	Personal	Besucher Kunden
Parkplatzbedarf Jucker Farmart AG					48.5	67.5
					113	
Kirche	Annahme 100 Plätze	Pro Besucherplatz	0.1		10	
Friedhof	ca. 1650 m ²	Pro 100 m ² Fläche	0.1		1.65	
Parkplatzbedarf Kirche					12	

Erhebung Abstellplatzbedarf nach Nutzweisen aufgrund SN 640 281