



VERFÜGUNG

vom 20. August 2002

Fehraltorf. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Ehrle (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 27. Mai 2002 stimmte die Gemeindeversammlung Fehraltorf den Änderungen des mit RRB Nr. 2236/1995 genehmigten privaten Gestaltungsplanes Gärtnerei Ehrle zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Juli 2002 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 10. Juli 2002 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Juli 2002 ersucht der Gemeinderat Fehraltorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde die Grundlage geschaffen, dass in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden können. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Gärtnerei mit den neu geplanten Gewächshäusern als teilweise bodenunabhängig produzierender Gartenbau der Intensivlandwirtschaft zugeordnet werden muss und somit ein Planungsverfahren erfordert (vgl. Art. 16 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV).

Die dafür geltenden Grundsätze gemäss kantonalem Richtplan, Richtplantext Ziffer 3.3.3 d), werden mit der Änderung des Gestaltungsplanes im wesentlichen beachtet. Insbesondere soll der zusätzlich ausgeschiedene Bereich für Glashäuser zur Schonung des Landschaftsbildes mit einer Hecke aus einheimischen Pflanzen abgeschirmt werden und die Beheizung der hinreichend gegen Wärmeverlust geschützten Gewächshäuser mit erneuerbarer Energie erfolgen.

Die Änderung des Gestaltungsplanes umfasst den Situationsplan 1:1000 und die Vorschriften. Der Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 RPV liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplanes Gärtnerei Ehrle, der die Gemeindeversammlung Fehraltorf am 27. Mai 2002 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

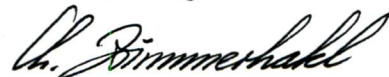
(Zustelladresse: Gärtnerei Ehrle, In der Halde, 8320 Fehraltorf)

Staatsgebühr	Fr.	560.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	608.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- 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 Fehraltorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf (für sich und zuhanden des beteiligten Grundeigentümers unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 20. August 2002
021530/Oca/Zwe

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



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 26. Juli 1995

2236. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Ehrle, Fehraltorf

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Fehraltorf wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3638/1994 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet der Gärtnerei Ehrle südöstlich der Aussenwacht Mesikon ist vom Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 27. Februar 1995 stimmte ihm die Gemeindeversammlung Fehraltorf zu.

Gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Pfäffikon vom 27. März 1995 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. April 1995 sind gegen diese Beschlüsse keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Fehraltorf ersucht mit Schreiben vom 12. April 1995 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll der bestehende Gärtnerbetrieb gesichert und eine angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht werden. Dies ist nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Ehrle, dem die Gemeindeversammlung Fehraltorf mit Beschluss vom 27. Februar 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Fehraltorf, 8320 Fehraltorf (unter Beilage von drei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

KANTON ZÜRICH GEMEINDE FEHRALTORF

Genehmigungsexemplar

Hinweis: Gegenstand der Genehmigung sind nur die rot dargestellten Änderungen

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "GÄRTNEREI EHRLE"

ÄNDERUNGEN

SITUATIONSPLAN 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 27. MAI 2002

Namens der Gemeindeversammlung,
Präsident:

A. Trümpy
A. Trümpy

Schreiber:

H.R. Scherrer
H.R. Scherrer

Von der Baudirektion
genehmigt am 20. Aug. 2002

BDV Nr. 8961 02

Für die Baudirektion




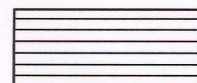






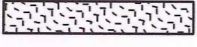


Ch. Zimmerhald

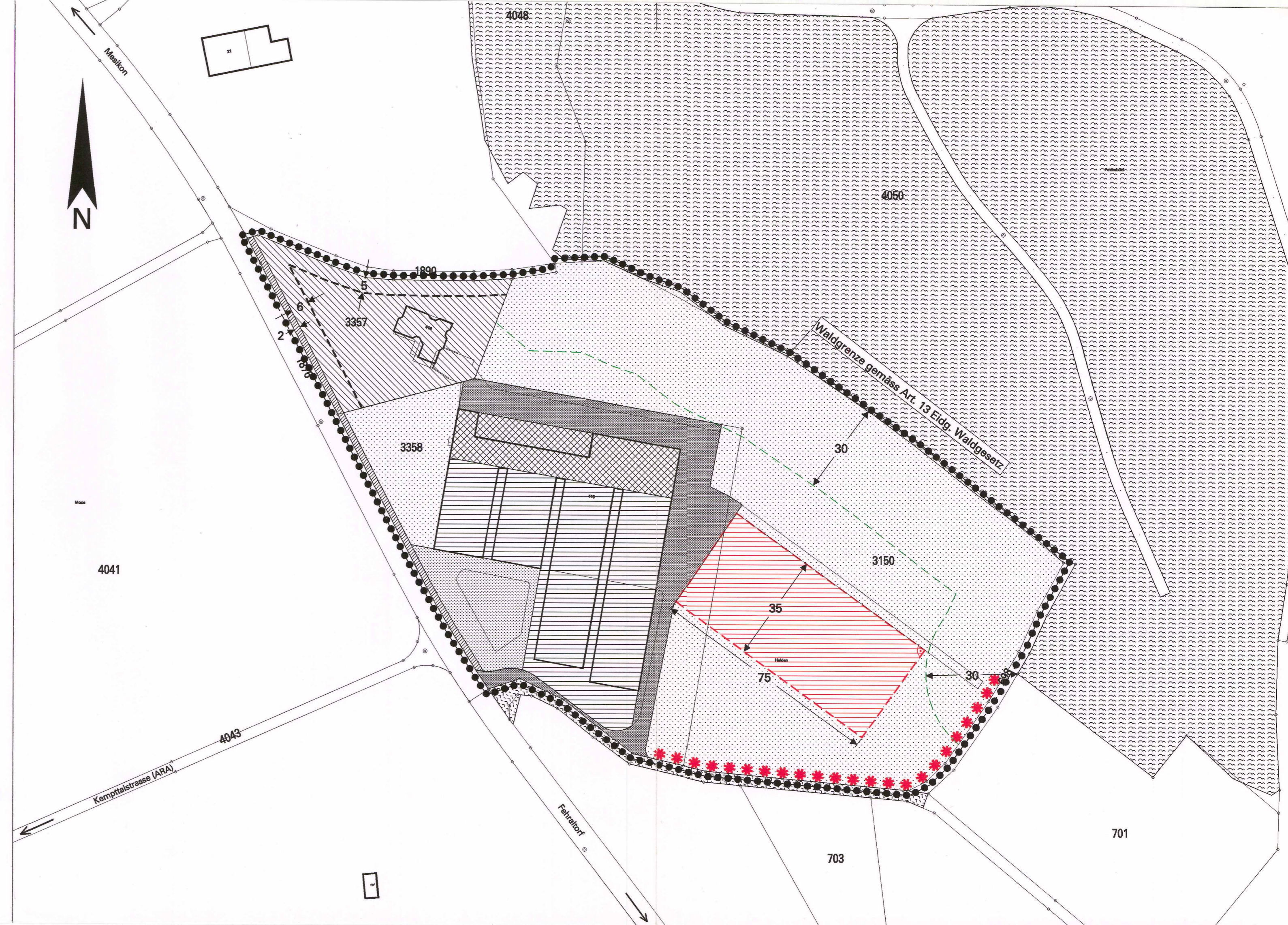
Auftrags Nr. 619 Grösse: 30/84 Gez. aw Kontr. PH
Datum: 15.3.2002 Revidiert:

R+K Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ Telefon 055 410 19 60 Telefax 055 410 33 18 E-Mail r+k@remund-kuster.ch

LEGENDE

-  Perimeter
-  Bereich Wohnen und Gewerbe
-  Bereich Ökonomiegebäude
-  Bereich Glashäuser
-  Bereich für offene Retentionsbecken
-  Bereich Freilandkulturen
-  Zufahrt
-  Gehweg geplant
-  Baulinie
-  Hecke aus einheimischen Pflanzen
-  Hinweis
-  Flurweg der Flurgenossenschaft Fehraltorf, mit Wegrecht der Gärtnerei
-  Waldabstandslinie



**KANTON ZÜRICH
GEMEINDE FEHRALTORF**

Genehmigungsexemplar

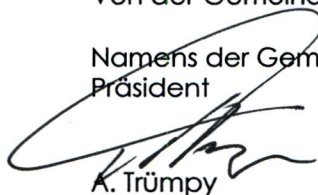
Hinweis: *Gegenstand der Genehmigung sind nur die kursiv dargestellten Festlegungen in § 4a.*

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN
"GÄRTNEREI EHRLE"
ÄNDERUNGEN**

VORSCHRIFTEN

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am **27. MAI 2002**

Namens der Gemeindeversammlung
Präsident



A. Trümpy

Schreiber



H.R. Scherrer

Von der Baudirektion
genehmigt am **20. Aug. 2002**

BDV Nr. **896/02**

Für die Baudirektion



24. November 1993/15. März 2002

619

Die unterzeichneten Grundeigentümer stellen, gestützt auf §§ 85 ff PBG, den privaten Gestaltungsplan "Ehrle" auf mit folgenden Bestimmungen:

§ 1

Bestandteile

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

§ 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1'000 eingetragenen Perimeter.

§ 3

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung von Betrieb und Erweiterungsmöglichkeit für die Gärtnerei.

§ 4

Bauvorschriften

Es gelten für Gebäude in den einzelnen Bereichen folgende Massvorschriften:

	Bereich Wohnen und Gewerbe	Bereich Oekonomiegebäude	Bereich Glashäuser
Überbauungsziffer max. - für Hauptgebäude - für besondere Gebäude	25 % 5 %	- -	- -
Vollgeschosszahl max.	2	1	1
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	2	1	kein DG
Gebäudelänge max.	30 m	frei	frei
Gebäudehöhe max.	7 m	4.5 m	3.5 m
Firsthöhe max.	gem. PBG	2.5 m	2.5 m

Im Bereich Wohnen und Gewerbe haben sich die Bauten in ihrer Erscheinung dem Bild der Aussenwacht Mesikon anzupassen. Dabei sind die Vorschriften für den Bautyp B, Neubau, gemäss der Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf massgebend.

Vordächer dürfen in Länge und Tiefe unbeschränkt in den Bereich der Zufahrt hineinragen.

§ 4a

Energievorschriften

Bei wesentlichen baulichen Änderungen mit beheizbaren Gewächshäusern nach dem 1. April 2002 hat die Beheizung der Gewächshäuser mit erneuerbarer Energie zu erfolgen.

Beheizbare Gewächshäuser, die nach dem 1. April 2002 erstellt oder wesentlich geändert werden, müssen hinreichend gegen Wärmeverlust geschützt werden nach Massgabe der Empfehlung der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen Nr. 5 (Januar 1993).

§ 5

Nutzungszweck

Die Nutzung ist nur zum Zweck des Gärtnereibetriebes sowie von Wohnungen für Betriebsangehörige zulässig.

§ 6

Empfindlichkeitsstufe

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet.

§ 7

Weitere Vorschriften

Soweit der Gestaltungsplan nicht Abweichendes festlegt, gilt die Bauordnung der Gemeinde Fehraltorf.

§ 8

Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

**Kanton Zürich
Gemeinde Fehraltorf**

Genehmigungsexemplar

Hinweis: Gegenstand der Genehmigung sind nur die kursiv geschriebenen Änderungen.

Privater Gestaltungsplan „Gärtnerei Ehrle“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dezember 1993/November 2001

619

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ
Telefon 055 410 19 60
Telefax 055 410 33 18
E-Mail r+k@remund-kuster.ch

1. **WARUM EIN GESTALTUNGSPLAN**

Die Gemeinde Fehraltorf hat in den Jahren 1992/1993 ihre Ortsplanung revidiert. Sie hat in diesem Rahmen für die Aussenwachten Rüti und Mesikon eine Kernzone geschaffen gemäss Art. 23 RPV. Bei der Abgrenzung der Kernzone in den Aussenwachten wurden die Areale der Gärtnereien in Rüti und Mesikon ausgeklammert. Die Gemeinde bezeichnete die Festlegung von spezifischen Gestaltungsplänen für die Gärtnereien als zweckmässig; die ortsbaulichen Belange der Aussenwachten sollen in den Gestaltungsplänen berücksichtigt werden.

2. **BEURTEILUNG GEMÄSS ART. 26 RPV**

Der private Gestaltungsplan „Ehrle“ entspricht den Absichten der Ortsplanungsrevision 1992/1993 der Gemeinde Fehraltorf und schliesst planerisch und räumlich an die Festlegungen für die Aussenwacht Mesikon an.

Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG.

3. **ÄNDERUNG DES GESTALTUNGSPLANES 2001**

Die Anforderungen der Gärtnerkunden und deren Konsumenten haben sich seit der Gestaltungsplanerstellung in Bezug auf Produktart, Liefertermine und Form der Ablieferung verändert. Auch das Klima zeigt für den Gärtnerbetrieb empfindliche Änderungen mit einer zunehmenden Tendenz für Hagelschläge (gemäss Statistik sind es heute ca. 1.3 Hagelschläge pro Jahr). Gleichzeitig stehen heute neuartige Konstruktionen zur Einhausung von Pflanzenbeeten zur Verfügung, die die mobilen Zeltelemente zunehmend verdrängen und dabei eine maschinelle Bewirtschaftung innerhalb der Einhausung ermöglichen. Diese betrieblichen Hintergründe sind Anlass, dass die Gärtnerei Ehrle zusätzliche feste „Treibhäuser“ erstellen will.

Zu diesem Zweck wird ein zusätzlicher Bereich für Glashäuser bezeichnet. Diese Erweiterung verändert die Beurteilung des gesamten Gestaltungsplans im Grundsatz nicht.