

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. März 1993

668. Privater Gestaltungsplan Rain-Oberweier, Lufingen

Am 11. November 1992 stimmte die Gemeindeversammlung Lufingen dem privaten Gestaltungsplan Rain-Oberweier zu. Gegen diesen Beschluss ist kein Rechtsmittel eingelegt worden.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans liegt ausserhalb der Bauzone. Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bestehende Gärtnerei den Produktionsanforderungen angepasst werden kann.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die u. a. nur Nutzungen zulassen, die im Zusammenhang mit der Gärtnerei oder der Landwirtschaft stehen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 83 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone.

Auf der Westseite des Gestaltungsplangebiets führt in unmittelbarer Nähe die Zürichstrasse mit dem separaten Radweg in einer langgezogenen Kurve vorbei. Dem Anschluss der Erschliessungsstrasse an die Zürichstrasse auf offener Strecke und auf der Kurveninnenseite kann im Sinne der Verfügung Nr. 682/1988 der Baudirektion aus Sicherheitsgründen nur unter Vorbehalt zugestimmt werden. Bei einer Verkehrszunahme müssen der direkte Anschluss aufgehoben und die Zu- und Wegfahrt zur Erschliessungsstrasse auf den parallel zur Staatsstrasse geführten Flurweg verlegt werden. Im übrigen ist die Vorlage recht- und zweckmässig.

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 :

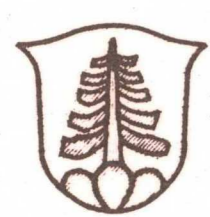
I. Der private Gestaltungsplan Rain-Oberweier, dem die Gemeindeversammlung Lufingen am 11. November 1992 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Lufingen, 8426 Lufingen (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. März 1993

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber :

Roggwiller



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN RAIN - OBERWEIER

SITUATIONSPLAN 1:1000 & BAUVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT
AM 14. AUGUST 1992
DIE GRUNDEIGENTÜMER

RICH MEIER HEINZ MEIER

ANTRAG DES GEMEINDERATES VOM -6. Okt. 1992
AN DIE GEMEINDEVERSAMLUNG



VON DER GEMEINDEVERSAMLUNG
ZUGESTIMMT AM 11. Nov. 1992

DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

HCH. HILTEBRAND W. GANZ



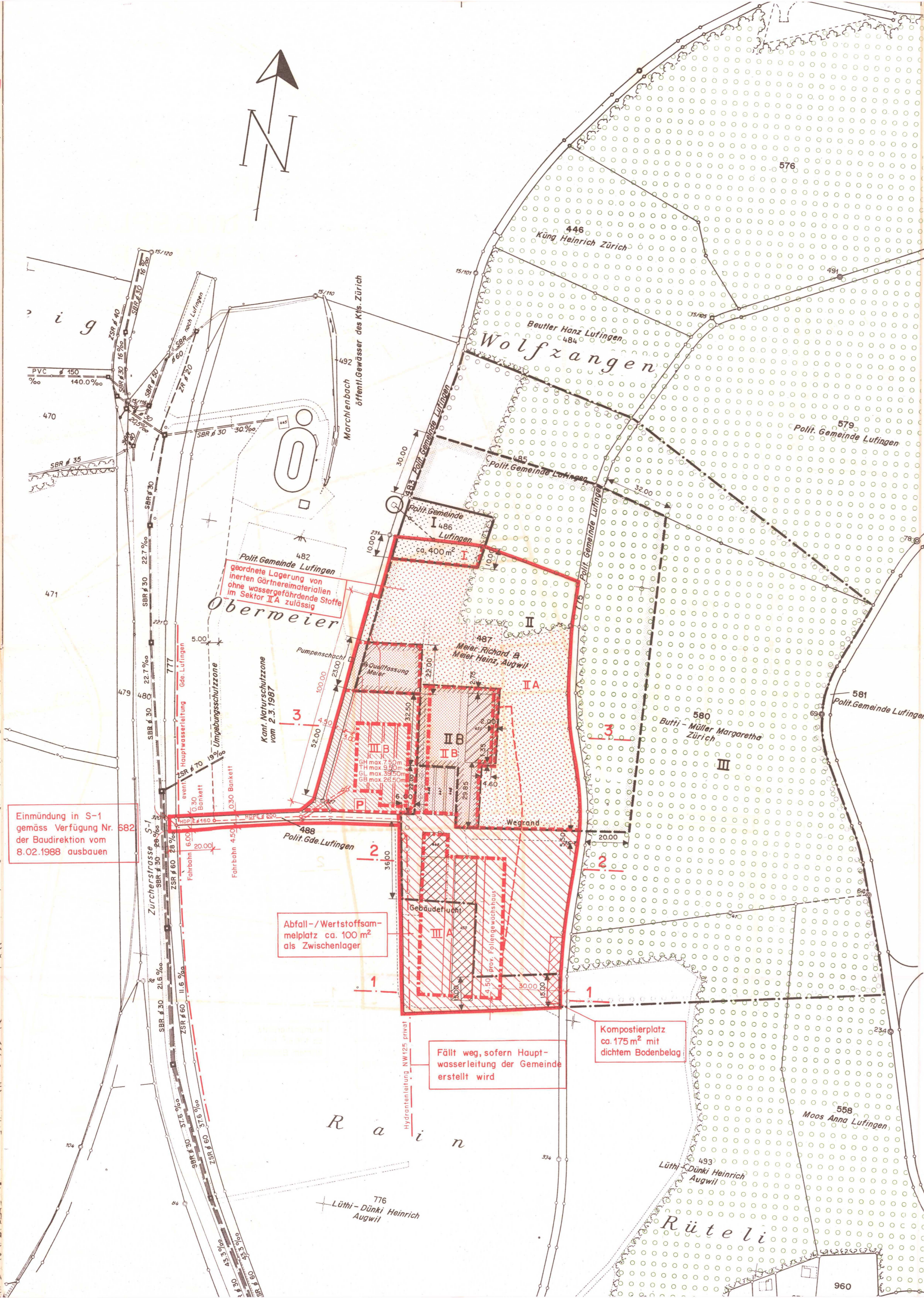
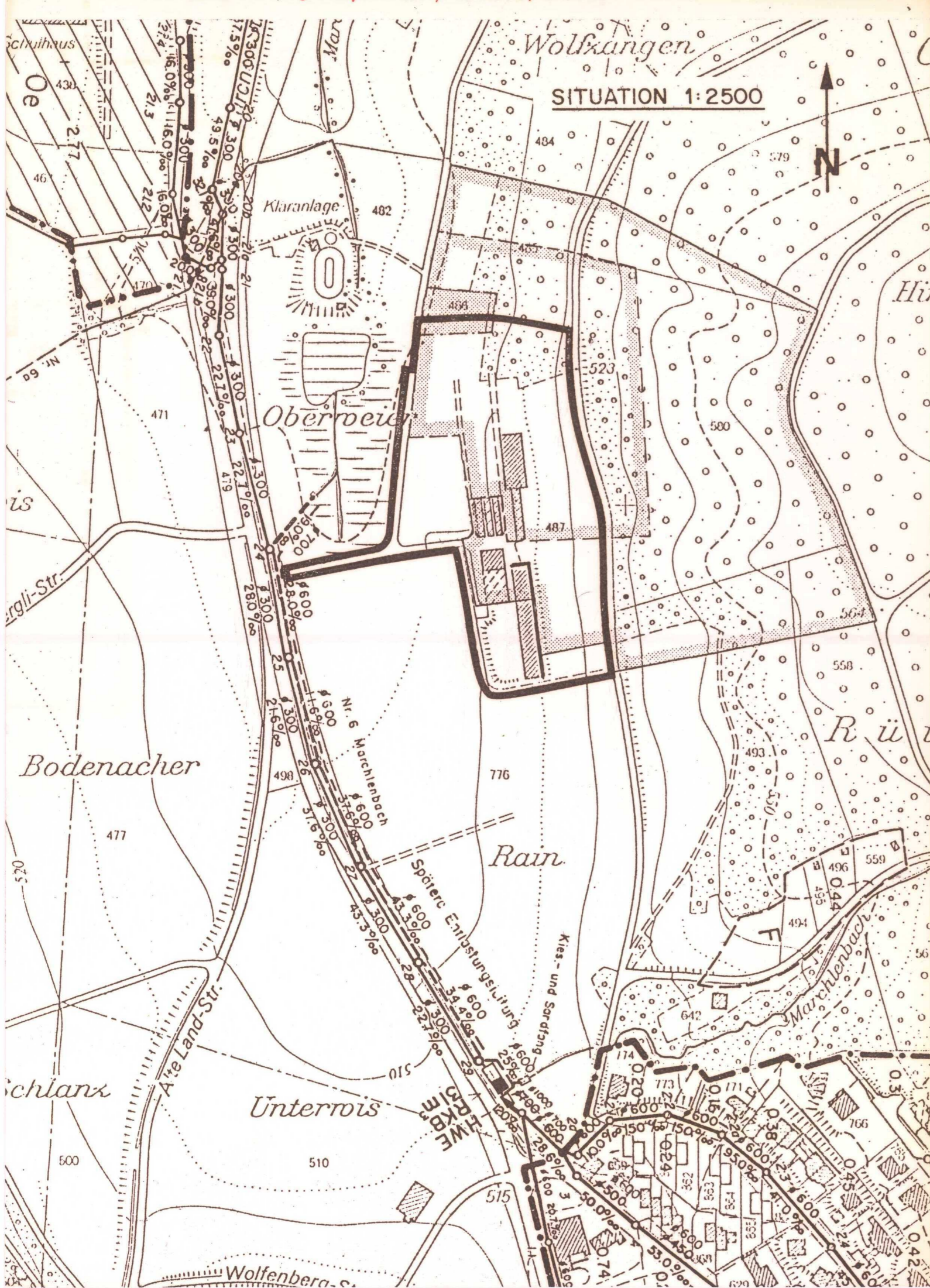
VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 668
VOR DEM REGIERUNGSRAT,
DER STAATTSCHREIBER:

3. März 1993

GENEHMIGT:

PLAN NR. 2.6414/A/2/3/ VERFASSER: STEPHAN KUNZ + PARTNER AG
ARCHIV NR. M111 4 PLANUNGSBÜRO BSP/SIA
Auftrag: Luf. GP Meier 2.6414.000 8302 KLOTEN 01 - 815 16 00

Revision: Aug. 1991, Nov. 1991, Febr. 1992, Juli 1992



Einmündung in S-1
gemäss Verfügung Nr.
der Baudirektion vom
8.02.1988 ausbauen

Abfall-/Wertstoffsam-
melplatz ca. 100 m²
als Zwischenlager

Fällt weg, sofern Haupt-
wasserleitung der Gemeinde
erstellt wird

Kompostierplatz
ca. 175 m² mit
dichtem Bodenbelag

LEGENDE

- Gestaltungsplanperimeter
- bestehende Gebäude
- Mantellinien
- Sektorenbegrenzung
- Sektor I Fassungsreich
- Sektor II A Keine Hoch- und Tiefbauten Bewirtschaftungs- und Düngeschränkung
- Sektor II B Gewächshäuser für Tischkulturen mit geschlossenem Kreislauf, Nebenräume und integrierter Blumenladen
- Sektor III A Gewächshäuser im Mantellinienbereich, Nebenräume und betriebsnotwendige Wohnung, Freilandkulturen und Beetanlagen
- Sektor III B Im Mantellinienbereich zweigeschossiges Betriebsgebäude mit Gewächshäusern
- Wasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Meteorwasserleitung
- Waldabstandslinie
- Parkplätze
- Zone I (Fassungsbereich)
- Zone II (Engere Schutzzone)
- Zone II B (Engere Schutzzone mit beschränkter Wirkung)
- Zone III (Weitere Schutzzone)
- Brunnenstube
- Wald

BAUVORSCHRIFTEN

Die Grundeigentümer Richard und Heinz Meier setzen, gestützt auf die §§ 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den nachstehenden Gestaltungsplan "Verlegung und Ausbau der Gärtnerei Meier" im Gebiet Rain / Oberweier, Lufingen fest:

Art. 1 Zweck
Der private Gestaltungsplan bezweckt, den Verbleib und die Weiterentwicklung der Gärtnerei Meier sicherzustellen. Er soll die Erneuerung der bestehenden Gebäude und eine massvolle Erweiterung mit Anpassung an neue Betriebsformen ermöglichen. Zudem soll der Schutz der Gemeindequelle Rain gemäss Schutzverordnung vom 22. November 1988 gesichert werden.

Art. 2 Bestandteil
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000, Plan Nr. 2.6414 mit Eintragungen und Angaben, dem Übersichtsplan 1:2500 sowie aus den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 3 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:1000 eingetragene Perimeter, umfassend:
Kat. Nr. 487 Fläche = 18 463 m²
Kat. Nr. 483 Flurweg (Teilstück)
Kat. Nr. 488 Flurweg (Zufahrt ab Zürcherstrasse)

Art. 4 Ergänzendes Recht
Verhältnis zu den übrigen Bauvorschriften

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Regelungen enthalten, gelten die "ergänzenden" Bauvorschriften der Bau- und Zonenordnung Lufingen, die Vorschriften des PBG sowie die weiteren Vorschriften des übergeordneten Rechts.

Art. 5 Grundmasse
1 Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt, welche im Situationsplan eingetragen und in den nachfolgenden Bestimmungen beschrieben sind.

Art. 6 Nutzweise
1 Die zulässige Nutzweise wird sektorenweise festgelegt. Das im Situationsplan-Perimeter liegende Areal darf ausschliesslich für den Betrieb der Gärtnerei oder landwirtschaftlich genutzt werden.
2 Zulässig ist die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung mit höchstens 130 m² Bruttogeschossfläche. Sie ist im Sektor III A zu platzieren.
3 Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüro, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten der Sektoren III A und III B zulässig.
4 Erdlager sind auf dem ganzen Areal bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Art. 7 Sektor I
Der Fassungsreich ist als Wald oder Dauerwiese zu nutzen. Art. 8 und 9 des Schutzzoneenreglementes sind zu beachten.

Art. 8 Sektor II A
Hoch- und Tiefbauten sind im Sektor II A nicht zulässig. Der Sektor darf nur im Sinne von Art. 7 des Schutzzoneenreglementes, insbesondere unter Beachtung der Ziffern h) (Bodenutzung / Bewirtschaftung) und i) (Pflanzenschutz) bewirtschaftet werden.

Art. 9 Sektor II B
Im Mantellinienbereich des Sektors II B sind Gewächshäuser für Tischkulturen mit geschlossenem Kreislauf, die für die Gewächshäuser nötigen Nebeneinrichtungen, sowie integriert ein Blumenladen und Aufanlagen der zuständigen Amtstellen massgebend. Die Kosten der gesamten Erschliessung und deren Unterhalt gehen vollumfänglich zu Lasten der den Gestaltungsplan festsetzenden Grundeigentümer von Kat.-Nr. 487.

Art. 10 Sektor III A
Im Mantellinienbereich des Sektors III A sind Erstellung und Erneuerung der bestehenden Gewächshäuser, sowie Werkstätte, Heizanlage und eine betriebsnotwendige Wohnung zulässig.

Die betriebsnotwendige Wohnung ist auf dem Flachdach des zur Verlängerung vorgesehenen Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäudes (Vers.-Nr. 449) zu erstellen. Zulässig ist ein talseits freiliegendes Untergeschoss, ein Wohn-Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Die zulässigen Gebäudemasse sind:

- Gebäudehöhe inkl. Untergeschoss max. 7.00 m
- Höhe bis First (Totalhöhe) max. 10.50 m
- Firststrichung parallel zum Hang

Der übrige Bereich kann im Sinne von Art. 5 des Schutzzoneenreglementes für Freilandkulturen, insbesondere unter Beachtung von Ziff. h) (Bewirtschaftung) und i) (Pflanzenschutz/Unkrautbekämpfung) und unter Beachtung der Regeln des integrierten Pflanzenbaus bewirtschaftet werden. "Bestanlagen" sind zulässig. Im südwestlichen Sektorenbereich kann der Abfall- / Wertstoffsammelplatz von ca. 100 m² als Zwischenlager erstellt, beziehungsweise weiter betrieben werden. Der eigentliche Kompostierplatz mit dichtem Bodenbelag von 32 x 5.50 m ist längs dem Flurweg Kat.-Nr. 775 am Waldrand erstellt. Er ist nur für die Bearbeitung der im Betrieb anfallenden organischen Abfälle bestimmt. Die Bestimmungen und Auflagen des Kant. Amtes für Gewässerschutz & Wasserbau sind zu beachten.

Art. 11 Sektor III B
Im Sektor III B ist innerhalb der Mantellinien die Erstellung eines zweigeschossigen Betriebsgebäudes mit Gewächshäusern, Blumenladen, Binde- und Kühlräumen, Personalaufenthaltsraum und Garderoben, Kellerräumen, Heizung usw. erlaubt. Die zulässigen Gebäudemasse sind:

- Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Höhe bis First (Totalhöhe) max. 9.50 m
- Gebäudelänge max. 39.50 m
- Gebäudebreite max. 26.50 m

Die für dieses Betriebsgebäude zusätzlich erforderlichen Zufahrten, dürfen über den Flurweg Kat. Nr. 483 und innerhalb des Sektors II B angeordnet werden.

2 Die Mantellinien bezeichnen im Situationsplan die äusserste Begrenzung der oberirdischen Bauten. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten, wo im Plan nicht andere Abstände eingetragen sind, die Grenzabstände gemäss PBG.

3 Die Gebäude im Innern der Mantellinien unterliegen lediglich den Minimalabstandsavorschriften des PBG.

4 Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.

5 Ueber die Mantellinien hinausragen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG, nämlich Vordächer, Erker und Balkone, wobei auch bei hinter den Mantellinien zurückstehenden Gebäuden die Breite der Vorsprünge höchstens 2m betragen darf. Ebenso dürfen abstandsfreie Gebäude im Sinne von § 269 PBG über die Mantellinien hinausragen. Dies betrifft unterirdische Gebäude und solche die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Quellwasserschutz.

6 Die einzelnen Gebäudkörper dürfen die im Plan eingetragenen und in den Vorschriften enthaltenen Masse (Totalhöhe, Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

7 Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 6 hinaus zulässig.

Art. 6 Nutzweise
1 Die zulässige Nutzweise wird sektorenweise festgelegt. Das im Situationsplan-Perimeter liegende Areal darf ausschliesslich für den Betrieb der Gärtnerei oder landwirtschaftlich genutzt werden.
2 Zulässig ist die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung mit höchstens 130 m² Bruttogeschossfläche. Sie ist im Sektor III A zu platzieren.
3 Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüro, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten der Sektoren III A und III B zulässig.
4 Erdlager sind auf dem ganzen Areal bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Art. 7 Sektor I
Der Fassungsreich ist als Wald oder Dauerwiese zu nutzen. Art. 8 und 9 des Schutzzoneenreglementes sind zu beachten.

Art. 8 Sektor II A
Hoch- und Tiefbauten sind im Sektor II A nicht zulässig. Der Sektor darf nur im Sinne von Art. 7 des Schutzzoneenreglementes, insbesondere unter Beachtung der Ziffern h) (Bodenutzung / Bewirtschaftung) und i) (Pflanzenschutz) bewirtschaftet werden.

Art. 9 Sektor II B
Im Mantellinienbereich des Sektors II B sind Gewächshäuser für Tischkulturen mit geschlossenem Kreislauf, die für die Gewächshäuser nötigen Nebeneinrichtungen, sowie integriert ein Blumenladen und Aufanlagen der zuständigen Amtstellen massgebend. Die Kosten der gesamten Erschliessung und deren Unterhalt gehen vollumfänglich zu Lasten der den Gestaltungsplan festsetzenden Grundeigentümer von Kat.-Nr. 487.

Sofern die von der Gemeinde Lufingen geplante Wasserleitung längs der Zürcherstrasse rechtzeitig erstellt wird, entfällt die im Plan eingetragene private Hydrantenleitung. In diesem Falle sind die erforderlichen Hydranten samt Zuleitung ab der geplanten Gemeinde-Wasserleitung zu erstellen.

Art. 12 Erschliessung
Für die Erschliessung mit Strassen und Wasser, die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sind die Eintragungen im Situationsplan 1:1000 und im Übersichtsplan 1:2500 sowie die Bedingungen und Auflagen der zuständigen Amtstellen massgebend. Die Kosten der gesamten Erschliessung und deren Unterhalt gehen vollumfänglich zu Lasten der den Gestaltungsplan festsetzenden Grundeigentümer von Kat.-Nr. 487.

Die Erstellung der Bauten und Anlagen kann in Etappen erfolgen. Voraussetzung für die Bewilligung einer 1. Etappe ist die gleichzeitige Erfüllung der für den Sektor II A geltenden Auflagen, damit das Schutzziel gemäss Art. 1 erreicht werden kann.

Art. 13 Etappierung
Die Erstellung der Bauten und Anlagen kann in Etappen erfolgen. Voraussetzung für die Bewilligung einer 1. Etappe ist die gleichzeitige Erfüllung der für den Sektor II A geltenden Auflagen, damit das Schutzziel gemäss Art. 1 erreicht werden kann.

Art. 14 Gestaltung
1 Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen.
2 Gleiches gilt sinngemäss für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzungen sowie Erd- und anderweitigen Lagern.

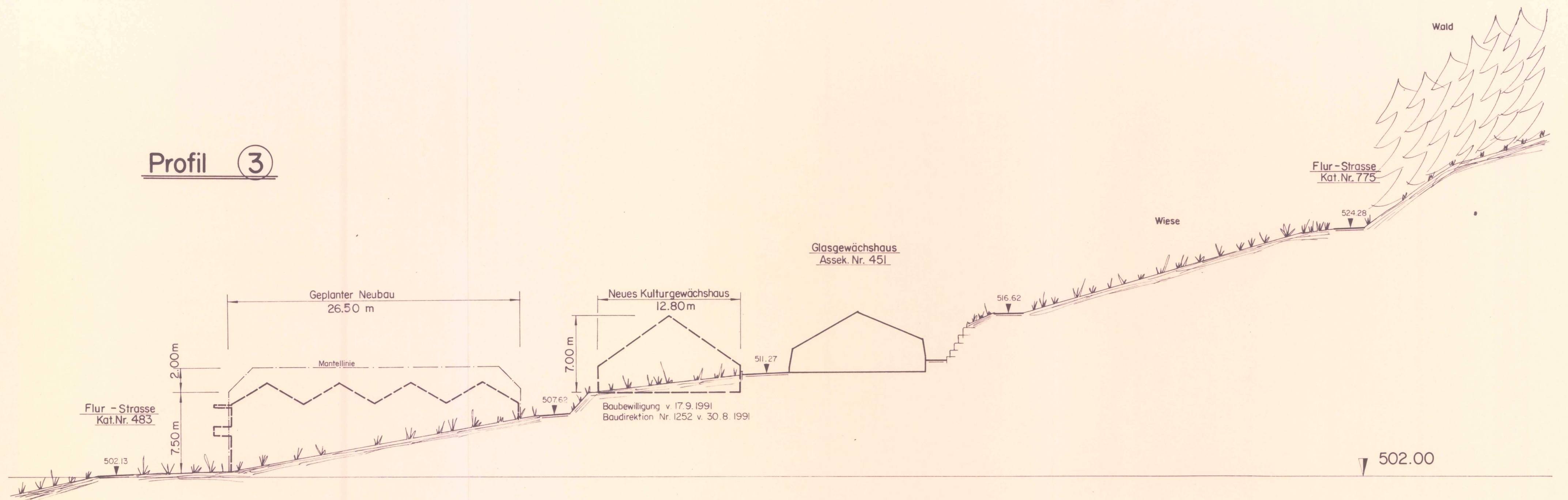
Art. 15 Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III im Sinne der Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV Art. 43 und 44) zugeordnet.

Art. 16 Genehmigung, Inkrafttreten
Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

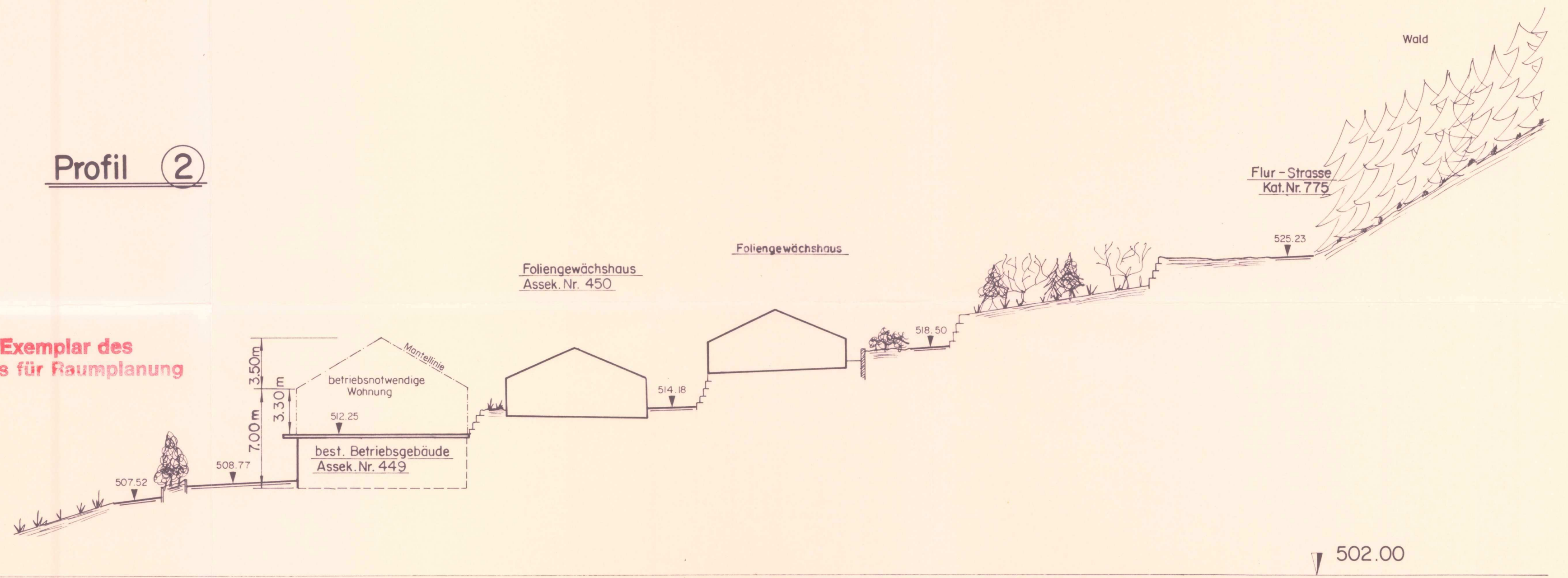
Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Art. 17 Änderungen durch den Gemeinderat
1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.
2 Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen, und zwar in den für die Gemeinde Lufingen üblichen Publikationsorganen.

Profil ③



Profil ②



Exemplar des Amtes für Raumplanung

27.8.92

Handwritten signature

Handwritten signature

Zustimmung durch Gemeindeversammlung vom 11. Nov. 1992



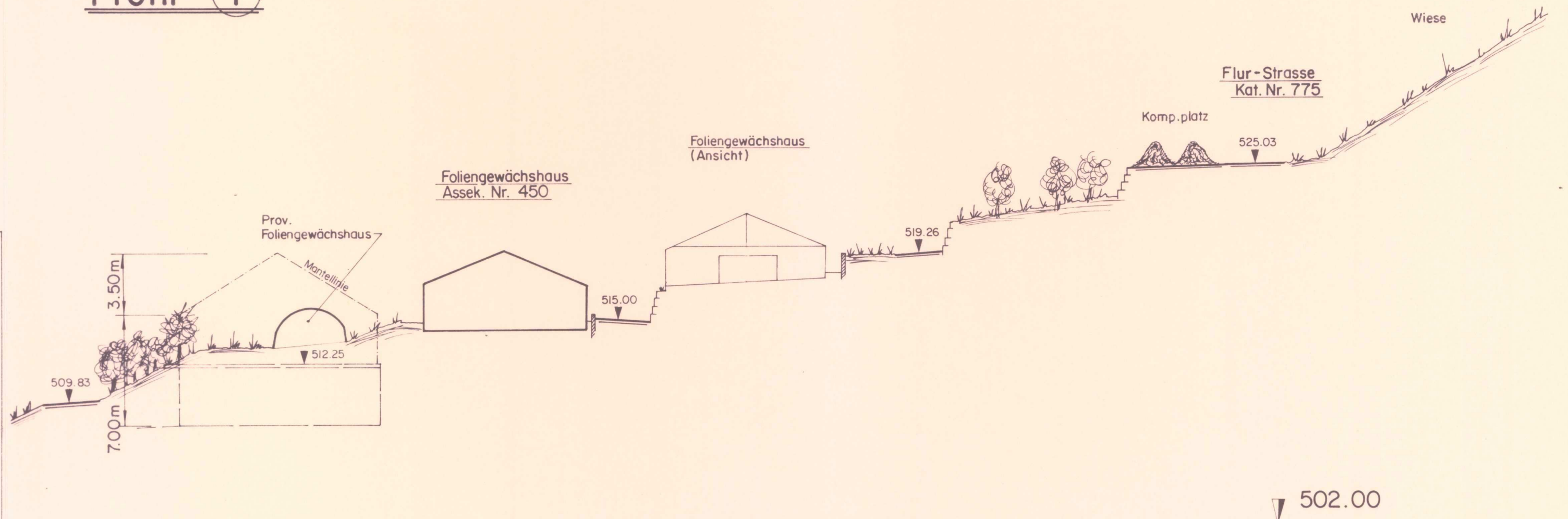
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *Willebrand*
Der Schreiber: *Müller*

Vom Regierungsrat am 3. März 1993
mit Beschluss Nr. 668 genehmigt



Der Staatssekretär: *Rappold*

Profil ①



Bearbeitungsstufe: 2. Baugesamtaufnahme
Privater Gestaltungsplan
Rain - Oberweier

Geländeprofile ① - ③

Entw. mü. | Gez. mü. | Datum: 18. Aug. 1992 | Format: 60 / 63 | Archiv Nr. M III

Aenderung: 20. Aug. 1992 / mü

SKP
Projektverfasser

STEPHAN + KUNZ + PARTNER AG
Ingenieur- und Planungsbüro SIA/BSP
Kirchgasse 7, 8302 Kloten Tel: 815 16 00

Plan Nr. : 2.64.14 / 4

Massstab: 1 : 250

Nicht Bestandteil der Festsetzung vom 14. August 1992



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN RAIN - OBERWEIER

ERLÄUTERUNGSBERICHT

NICHT BESTANDTEIL DER FESTSETZUNG
VOM 14. AUGUST 1992

1. Vorgeschichte

Seit Jahrzehnten betreibt die Familie Meier, heutige Eigentümer Richard und Heinz Meier, auf ihrem Land im Gebiet Rain-Oberweier eine Gärtnerei. Das Grundstück Kat.-Nr. 487 wurde ihr im Rahmen der seinerzeitigen Güterregulierung zugeteilt. Baurechtlich befindet sich das Areal in der Kantonalen Landwirtschaftszone. Das nach Westen geneigte Grundstück stösst im Norden und Osten an Wald und im Westen an das Kantonale Naturschutzgebiet Oberweier (Verordnung vom 02.03.87). Die bestehende Quellwasserfassung der Wasserversorgung machte 1988 (GR-Beschluss vom 22.11.88) in Beachtung der Eidg. Gewässerschutzvorschriften die Festsetzung von Gewässerschutzzonen nötig. Das Grundstück Meier wird von diesen Schutzzonen in wesentlichen Teilen tangiert. Das zugehörige Schutzzonen-Reglement schränkt daher die gärtnerische Nutzung des ohnehin schon knappen Areals stark ein.

Seit Jahren scheiterte die Erstellung von Gewächshäusern sowie eines von der Gemeinde befürworteten Betriebsgebäudes an der planungsrechtlichen Festlegung (Landwirtschaftszone) und den Beschränkungen der Gewässerschutzzone. Das heisst daran, dass die baurechtlichen Bewilligungen der Gemeinde von der kant. Baudirektion nicht genehmigt werden konnten.

Um trotzdem einen massvollen Ausbau der Gärtner Meier zu ermöglichen und künftigen Änderungen der Betriebsformen Rechnung zu tragen sowie um dem Quellwasserschutz zu gewährleisten, wurde den Grundeigentümern geraten, einen Gestaltungsplan in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat festzusetzen. Ein solcher Privater Gestaltungsplan unterliegt der Zustimmung der Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton. Ebenso ist vorgängig der Festsetzung das Einwendungsverfahren im Sinne des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), beziehungsweise des Eidg. Raumplanungsgesetzes durchzuführen.

2. Rechtliche Grundlagen und Bedeutung des Gestaltungsplanes

Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von der Bestimmung über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln, soweit sie noch nicht durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Gemäss § 85 PBG können Gestaltungspläne mit öffentlich rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

Gemäss § 86 PBG bedürfen Private Gestaltungspläne der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organes.

3. Aufstellung des Gestaltungsplanes

Im September 1990 wurde das Ingenieur- & Planungsbüro Stephan+Kunz+Partner AG, welches auch die raumplanerischen und baupolizeilichen Belange der Politischen Gemeinde betreut, mit der Aufstellung des Gestaltungsplanes durch die Grundeigentümer beauftragt. Anfänglich wurde geprüft, ob nicht eine teilweise Verlegung der Gärtnerei in das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 776, Heinrich Lüthi, möglich sei. Damit hätte ein erwünschter umfassender Schutz der ganzen engeren Gewässerschutzzone II gewährleistet werden können. Über einen solchen Landtausch/Landerwerb konnte leider keine Einigung gefunden werden. Der vorliegende Plan beschränkt sich daher, nebst dem Einbezug von zwei der Zufahrt dienenden Flurwegen auf das heutige Grundstück Meier.

An verschiedenen Besprechungen mit dem Gemeinderat sowie dem Amt für Raumplanung ist die heute vorliegende Planung bereinigt und eine beide Interessen berücksichtigende Lösung erarbeitet worden. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 13. Juli 1992 wurden keine Vorbehalte angebracht, welche einer künftigen Genehmigung durch den Regierungsrat entgegenstehen würden. Das Mitwirkungsverfahren wurde am 24. April 1992 publiziert. Während 60 Tagen hatte jedermann Gelegenheit, im Sinne von § 7 PBG Einwendungen gegen die vorgesehene Festsetzung des Planes zu machen. Solche Einwendungen sind nicht eingereicht worden.

Nach Festsetzung des Planes durch die Grundeigentümer ist der Gestaltungsplan einer kommenden Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Diese kann dem Plan zustimmen oder diesen zurückweisen. Eine Änderung des Planes oder der Bauvorschriften hingegen ist nicht Sache der Gemeindeversammlung.

Nach Ablauf der Rekursfrist, beziehungsweise nach Erledigung allfälliger Rekurse, ist der Plan zur Genehmigung dem Regierungsrat einzureichen.

4. Inhalt des Privaten Gestaltungsplanes

Bestandteil des Gestaltungsplanes ist einerseits der Situationsplan 1:100 samt Übersichtsplan 1:2500 sowie andererseits die Bauvorschriften.

Gemäss den Bauvorschriften bezweckt der Private Gestaltungsplan den Verbleib und die Weiterexistenz der Gärtnerei sicherzustellen. Er soll die Erneuerung der bestehenden Gebäude und eine massvolle Erweiterung mit Anpassung an neue Betriebsformen ermöglichen. Zudem soll der Schutz der Gemeindequelle gemäss Schutzverordnung vom 22.11.1988 gesichert werden. Der Plan ist in Beachtung der Beschränkungen durch das Schutzzonenreglement in einzelne Sektoren aufgeteilt. In diesen sind zum Teil starke Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Bauten und Gewächshäuser sind im wesentlichen nur in den Sektoren III A und III B, also im Bereich der "weiteren Schutzzone" zulässig. Zudem sind im Sektor II B, also im Bereich der "engeren Schutzzone mit beschränkter Wirkung", in welchem bereits heute Bauten stehen, weiterhin Gewächshäuser und zwar für Tischkulturen mit geschlossenem Kreislauf sowie die nötigen Nebenräume zulässig.

Für die Bauten in den Sektoren III A und III B wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen detailliert fixiert, so dass maximal zweigeschossige Bauten entstehen können, welche landschaftlich kaum störend in Erscheinung treten. Im Sektor III A kann im Rahmen der geplanten Erweiterungsbauten eine betriebsnotwendige Wohnung erstellt werden.

Im Sinne der Eidg. Lärmschutzverordnung muss mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes auch die Lärmempfindlichkeitsstufe, im vorliegenden Falle die Empfindlichkeitsstufe III, festgelegt werden (dies entspricht dem Wert in den Landwirtschaftszonen).

5. Schlussbemerkungen

Sofern der Gestaltungsplan rechtskräftig genehmigt wird, sind für die Gärtnerei Meier die Voraussetzungen geschaffen für einen gedeihlichen, etappenweisen Weiterausbau des Betriebes und für die notwendigen Anpassungen an neue betriebliche Anforderungen. Gleichzeitig lassen sich auch die umstrittenen Entschädigungsansprüche aus den Beschränkungen durch das Schutzzonenreglement im beiderseitigen Interesse, das heisst der Gemeinde und der Grundeigentümer, lösen.