

VERFÜGUNG

vom 26. Juni 2006

Mönchaltorf. Privater Gestaltungsplan Blumen-Paradies

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 2. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung Mönchaltorf dem privaten Gestaltungsplan Blumen-Paradies zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Januar 2006 und des Bezirksrates Uster vom 9. März 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. März 2006 ersucht die Gemeinde Mönchaltorf um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal der Gärtnerei Blumen-Paradies befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Mönchaltorf in der Landwirtschaftszone. Damit die bestehende Gärtnerei längerfristig und wirtschaftlich konkurrenzfähig betrieben werden kann, sind bauliche Massnahmen unumgänglich. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die notwendigen Betriebsflächen für Bauten und Anlagen der Gärtnerei Blumen-Paradies gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Betriebsanpassungen geschaffen.

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde die Grundlage geschaffen, dass in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte und Erzeugnisse des produzierenden Gartenbaus auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden können. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone notwendigen Betriebsflächen für Bauten und Anlagen der Gärtnerei Blumen-Paradies gesamthaft als bodenunabhängig produzierender Gartenbau der Intensivlandwirtschaft zugeordnet werden müssen und somit ein Planungsverfahren erforderlich ist (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG sowie Art. 37 und 38 RPV). Dies hat zur Folge, dass der gestützt darauf auszuarbeitende Gestaltungsplan die dafür geltenden Grundsätze gemäss kantonalem Richtplan (Richtplantext Ziffer 3.2.3 d) zu beachten hat.

Diese kantonalen Kriterien werden mit Ausnahme des Grundsatzes, dass bei energieintensiven Nutzungen vorhandene ortsgebundene Abwärme verwendet werden sollten und

deshalb Bauten und Anlagen möglichst in Nähe solcher Quellen vorzusehen sind, erfüllt. Da in der Nähe der Gärtnerei keine solchen nutzbaren Abwärmequellen vorhanden sind, ist zu begrüssen, dass die Gewächshäuser bei Neu- und Ersatzbauten nach den neuesten energetischen Erkenntnissen zu erstellen sowie für die beheizten Gewächshäuser die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen zu beachten sind.

Gemäss der von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1521 vom 9. Juli 2001 erlassenen Gefahrenkarte liegt eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser des Aabachs vor. Aufgrund dieser Gefährdung überprüft die örtliche Baubehörde im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens die im Einzelfall im Interesse der Hochwassersicherheit vorgesehenen Massnahmen. Im Übrigen sind die Bau- und Nutzungsvorschriften gemäss den Bestimmungen zum Gestaltungsplan entsprechend zielgerichtet festgelegt.

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt im Sinne von Erläuterungen vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Blumen-Paradies, dem die Gemeindeversammlung von Mönchaltorf am 2. Dezember 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Christian und Miriam Wäfler, Sportplatzweg 1, 8617 Mönchaltorf)

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	928.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00
<hr/>		
Total	Fr.	992.00

(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat Mönchaltorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Mönchaltorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerschaft unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Bau-rekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raum-ordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Juni 2006
060243/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Blumen-Paradies

Situation

1: 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Blumenparadies GmbH
Wäfler Christian und Miriam

Ch. Wäfler
M. Wäfler

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am *2.12.2005*

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

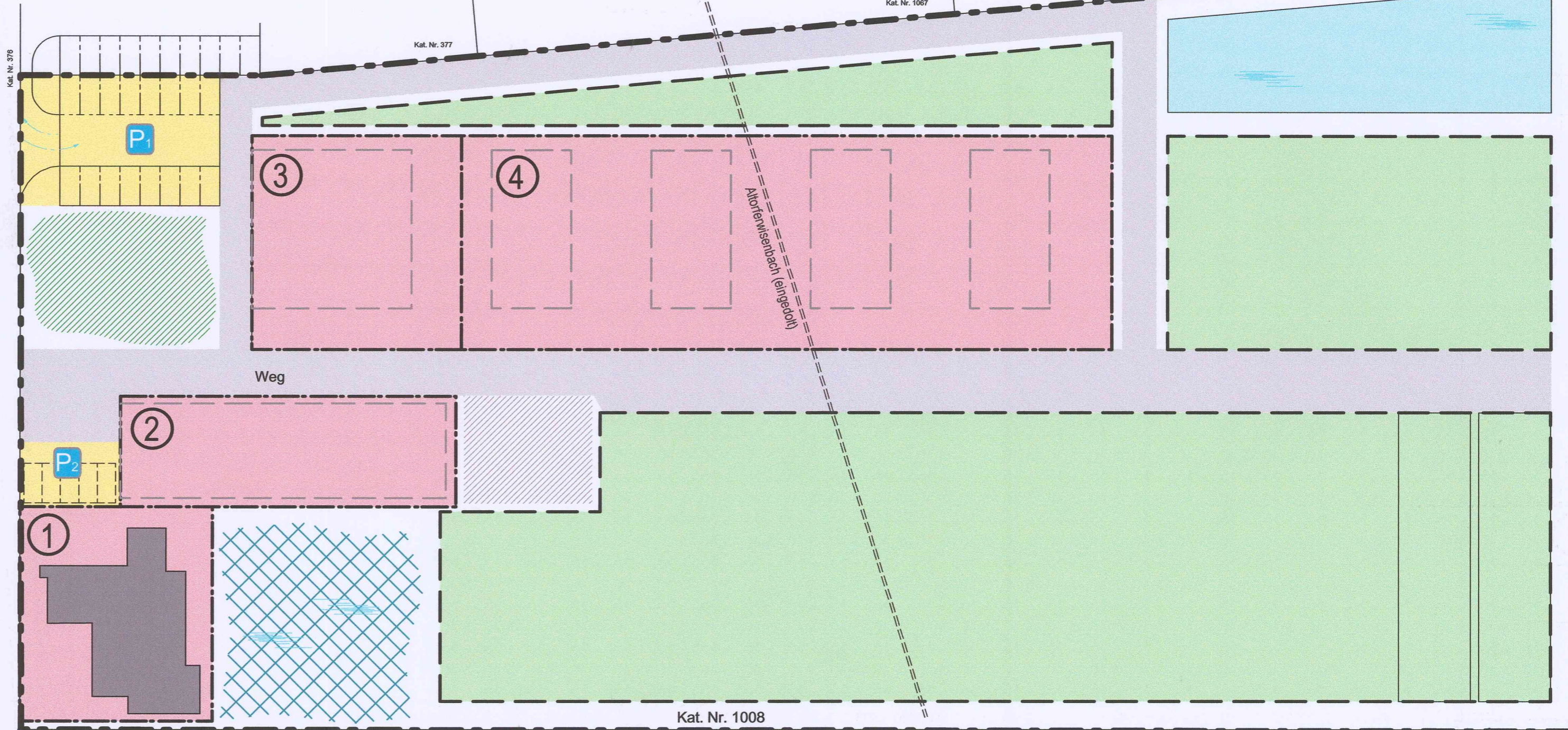
Von der Baudirektion genehmigt am: **26. Juni 2006**

Für die Baudirektion:

[Signature]

BDV-Nr. *87/06*

Erschliessung ab Hauptstrasse

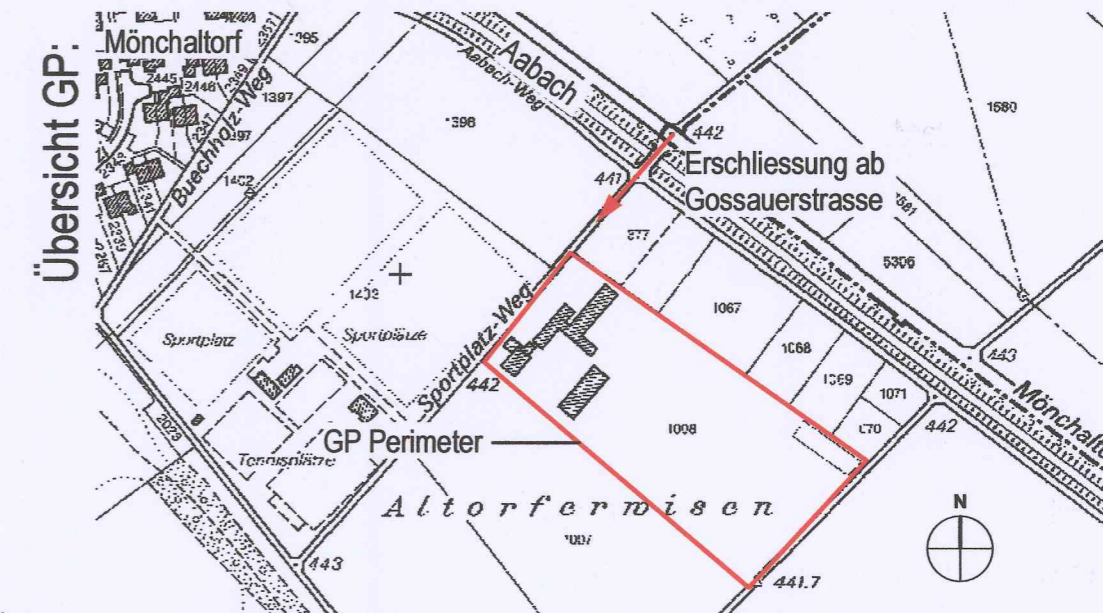


Festsetzungsinhalt:

	Geltungsbereich	Ziffer 2
	Baubereich	Ziffer 4
	Produktion erdgebunden	Ziffer 5 Abs. 2+3
	Schaugarten	Ziffer 5 Abs. 4+5
	Lagerfläche / Kompostierfläche	Ziffer 5 Abs. 6
	Parkplätze	Ziffer 8 Abs. 3+4
	Interne Erschliessung	Ziffer 9 Abs. 2
	Teich / Wasserreservoir	Ziffer 9 Abs. 4+5

Informationsinhalt:

	Neu erstelltes Wohnhaus
	Geplante Neubauten
	Privater Aussenbereich mit Schwimmteich





Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Privater Gestaltungsplan Blumen-Paradies

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am:

Blumenparadies GmbH
Wäfler Christian und Miriam

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

2.12.2005

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: **26. Juni 2006**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 87/06

Bestimmungen

1. Zweck

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

Der Gestaltungsplan sichert die notwendigen Betriebsflächen für Bauten und Anlagen der Gärtnerei Blumen-Paradies und schafft den planerischen Spielraum für künftige Betriebsanpassungen.

2. Geltungsbereich und Bestandteile

Situationsplan und
Bestimmungen

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Blumen-Paradies ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt gelten die
Vorschriften des PBG

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes sowie des übergeordneten Rechts.

³ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

² Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie betriebsnotwendig und technisch bedingt sind.

³ Die Hauptgebäude in den Baubereichen 1 und 2 sind in Massiv- oder Holzbauweise zu erstellen. In den Baubereichen 3 und 4 sind nur Gewächshäuser zulässig.

⁴ Innerhalb der Baubereiche gelten folgende Grundmasse:

Baubereich Nr.	Anzahl Gebäude	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.
1	1	7.50m	5.00m	25.00m
2	1	6.00m	3.00m	40.00m
3	1	4.50m	4.00m	30.00m
4	4	4.50m	3.00m	30.00m

⁵ Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen maximal 0,5m über den First hinausragen.

⁶ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden, sofern sie innerhalb eines Baubereiches liegen.

⁷ Damit der Hochwasserschutz gewährleistet ist, sind die Bauten der Baubereiche 2-4 auf max. 100cm hohe Stützen zu stellen.

5. Nutzweise

Baubereiche

¹ In den Baubereichen 1-4 sind folgende Nutzungen zulässig:

Baubereich	Zulässige Nutzung
1	Wohnhaus für Betriebseigentümer bzw. Betriebsleiter
2	Betriebsgebäude mit Verkaufslokalität, Verarbeitungsräumen, Kühlräumen, technischen Installationen, Garderobe sowie dazugehörigen Annexräumen usw.
3+4	Gewächshäuser für bodenunabhängige Produktion und Aufzucht von Zierpflanzen, Blumen, Stauden, Setzlingen usw. Zusätzlich dürfen die Gewächshäuser als Ausstellungs- und Kurslokal betriebsnaher Bereiche genutzt werden. Im Baubereich 3 darf zusätzlich ein Verkaufsladen eingerichtet werden.

Produktion erdgebunden

² In den im Situationsplan speziell markierten Bereichen ist die Aufzucht von erdgebundenen Zierpflanzen, Blumen, Stauden, Setzlingen udgl. erlaubt.

³ Im Baubereich 4 ist die Aufzucht von erdgebundenen Zierpflanzen, Blumen, Stauden, Setzlingen udgl. neben den Gewächshäusern erlaubt.

⁴ Maximal 1/4 der Flächen darf mit temporären Plastik-Tunneln belegt werden.

⁵ Temporäre Installationen zum Witterungsschutz der erdgebundenen Produktion sind erlaubt.

Schaugarten

⁶ In dem im Situationsplan speziell markierten Bereich kann ein Schaugarten erstellt werden.

⁷ Innerhalb des Schaugartens sind Kleinbauten, welche in ihren Abmessungen nicht grösser als besondere Gebäude gemäss PBG sind, erlaubt.

Lagerfläche

⁸ In dem im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine Lager- und Kompostierfläche vorgesehen.

6. Gestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Bepflanzung

² Alle im Situationsplan nicht speziell gekennzeichneten Flächen sind ansprechend gärtnerisch zu gestalten.

7. Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind auf das notwendigste zu beschränken

Es dürfen nur Terrainveränderungen von untergeordneter Bedeutung vorgenommen werden.

8. Zugang / Parkierung

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Gossauerstrasse.

² Die im Situationsplan bezeichneten internen Wegflächen haben richtplancharakter. Im Rahmen der Projektierung sind diese Festlegungen zu präzisieren.

³ In den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichen sind die Pflichtparkplätze anzuordnen.

⁴ Die Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher Lage zu platzieren.

9. Ver- und Entsorgung

Energieverbrauch

¹ Die Gewächshäuser sind bei Neu- und Ersatzbauten nach den neusten energetischen Erkenntnissen zu erstellen. Eine individuelle Beheizung der einzelnen Häuser ist, der Nutzung und Kultur entsprechend, nur zulässig, wenn sie den neusten technischen Anforderungen entsprechen. Warmhäuser, welche die entsprechenden energetischen Bedingungen erfüllen, sind ausnahmsweise zulässig.

² Die Gewächshäuser dürfen nur mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

	<p>³ Für beheizte Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5 vom Januar 1993) zu beachten.</p>
Wasserversorgung	<p>⁴ Das Dachwasser des Betriebsgebäudes muss betriebsintern für die Bewässerung genutzt werden. Die dazu benötigten Becken sind innerhalb des Gestaltungsplanes unterirdisch anzulegen. Das Dachwasser der Gewächshäuser muss auf dem Betriebsgelände versickert werden.</p> <p>⁵ Das bestehende Wasserbecken, welches vom Aabach gespeisen wird, ist weiterhin in Betrieb zu halten.</p> <p>⁶ Die Bewässerung hat möglichst mit den Reserven des Wasserbeckens sowie den Reserven des Dachwasser vom Betriebsgebäudes zu erfolgen.</p>
	<h2>10. Etappierung</h2>
Etappierung	<p>Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Die Besucherparkplätze P1 sind mit der nächsten baulichen Veränderung zu realisieren.</p>
	<h2>11. Empfindlichkeitsstufen</h2>
ES III	<p>Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.</p>
	<h2>12. Inkraftsetzung</h2>
Genehmigung Baudirektion	<p>Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.</p>



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Privater Gestaltungsplan Blumen-Paradies

Erläuterungen (Bericht nach Art. 47 RPV)



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 01 315 13 90

Fax 01 315 13 99

info@skw.ch

32315 – 20.10.2005

1. Einleitung	3
2. Formelles	3
3. Zu den Bestimmungen	4
3.1 Zum Geltungsbereich	4
3.2 Zu Zahl Lage und äussere Abmessungen	4
3.3 Zur Nutzweise	5
3.4 Zur Gestaltung	5
3.5 Zur Terrainveränderung	6
3.6 Zu Zugang und Parkierung	6
3.7 Zur Ver- und Entsorgung	6
3.8 Zum Lärmschutz	6
4. Weitere zu beachtende Aspekte	7
5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	8
5.1 Übersicht Gesamtablauf	8
5.2 Vorprüfung ARV	9
5.3 Stellungnahme Gemeinderat	9
5.4 Mitwirkung der Öffentlichkeit	9
Anhang	10

1. Einleitung

Ausgangslage

Am 8. November 2002 hat das Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich (ARV), das Bauvorhaben des Blumen-Paradieses, welches am 8. Juli 2002 publiziert wurde, zurückgewiesen. Das Bauvorhaben sei, da das Areal in der Landwirtschaftszone liegt, zu umfangreich, als dass es ohne rechtsgültigen Gestaltungsplan bewilligt werden könnte. An einer Besprechung am 21. November 2002 mit dem zuständigen Kreisplaner wurde vereinbart, dass ein im Umfang reduziertes Baugesuch eingereicht werden kann. Dieses Baugesuch umfasste den Abbruch und Ersatz des bestehenden Betriebsgebäudes und des bestehenden Gewächshauses. Für die übrigen Etappen ist ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Bewilligung der 1. Etappe wurde erteilt

Das überarbeitete Baugesuch umfasste folgende Bestandteile:

- Abbruch des Betriebsgebäudes
- Abbruch des Glas-Treibhauses
- Neubau eines Betriebsgebäudes
- Neubau eines Gewächshauses

Das ARV hat die Bewilligung im Sinne von Art. 22 RPG mit Verfügung Nr. ARV/173/2003 erteilt.

Ziel des Gestaltungsplanes

Das Areal des Blumen-Paradieses liegt am Ortsrand der Gemeinde Mönchaltorf in der Landwirtschaftszone. Das Areal wird seit langer Zeit (ca. 40 Jahre) als Gärtnerei genutzt. Die gesamte Anlage ist sanierungsbedürftig. Damit der Betrieb langfristig wirtschaftlich und konkurrenzfähig betrieben werden kann, sind bauliche Massnahmen unumgänglich. Mit dem Gestaltungsplan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Betriebssicherung geschaffen werden.

2. Formelles

Verfahren eines Privaten Gestaltungsplanes

Aufgrund einer Vorabsprache mit dem ARV sowie mit der Gemeinde Mönchaltorf, soll die planungs- und baurechtliche Ordnung durch einen Privaten Gestaltungsplan geschaffen werden.

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbau- und Zonenordnung, welche die normale Bauordnung ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den

privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Festsetzung

Der private Gestaltungsplan "Blumen-Paradies" ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Da der Private Gestaltungsplan von der Grundordnung abweicht, muss er der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

3. Zu den Bestimmungen

Allgemein

Der Gestaltungsplan soll nur soweit Bestimmungen enthalten, damit die anvisierten Ziele erreicht werden können.

3.1 Zum Geltungsbereich

Landwirtschaftsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche für das Blumen-Paradies relevanten Flächen. Miteinbezogen ist auch das bereits erstellte Wohnhaus sowie die Teilbereiche, für welche das ARV bereits eine Baubewilligung erteilt hat. Insgesamt umfasst der Gestaltungsplan rund 1.6 ha. In den Gestaltungsplanperimeter integriert sind ausschliesslich Grundstücke welche im Besitz der Familie Wäfler sind.

3.2 Zu Zahl Lage und äussere Abmessungen

Insgesamt wurden 4 Baufelder festgelegt.

Wohnhaus und Betriebsgebäude

Im Baufeld 1 und 2 dürfen nur Bauten in Massiv- oder Holzbauweise erstellt werden. Gewächshäuser sind an dieser Lage nicht zugelassen.

Bereich für Gewächshäuser

In den Baubereichen 3 und 4 sind ausschliesslich Gewächshäuser zugelassen. Die architektonische Ausgestaltung hat in Holz-Glas oder Metal-Glas zu erfolgen.

Bauten ausserhalb der
Baubereiche

Ausserhalb der im Gestaltungsplan gekennzeichneten Baufelder können Besondere Gebäude nach Art. 273 PBG erstellt werden, wenn sie betriebsnotwendig, technisch bedingt oder zu Ausstellungszwecken (z.B. Mustergartenhäuschen) benötigt werden.

Hochwasserschutz

Gemäss der mit Verfügung Nr. 1521 vom 9. Juli 2001 von der Baudirektion erlassenen Gefahrenkarte liegt eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser des Aabaches vor. Gemäss der Karte der Überflutungstiefen für HQ_{100} beträgt die Überflutungstiefe im Bereich des Gestaltungsplanareals bis zu 85cm. Der Gestaltungsplan sieht deshalb Erhöhungen der Bauten bis zu 100 cm vor. Weitere Massnahmen sind durch den Grundeigentümer eigenverantwortlich abzuklären. Konkrete Massnahmen werden durch die örtliche Baubehörde im baurechtlichen Verfahren geprüft.

3.3 Zur Nutzweise

Produktion erdgebunden

Die erdgebundene Produktion erfolgt hauptsächlich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen. Im Baubereich 4 können die Freiflächen zwischen den Gewächshäusern ebenfalls zur Aufzucht von erdgebundenen Pflanzen und Sträuchern verwendet werden.

Neben den erlaubten Plastiktunneln sind temporäre Installationen zum Witterungsschutz der Pflanzen erlaubt. Zugelassen sind einfache Abdeckungen, welche seitlich nicht geschlossen sein dürfen.

Lagerplatz

Der im Gestaltungsplan dargestellte Lagerplatz dient zur Lagerung und zur Kompostierung der anfallenden Grünabfälle. Der Kompost ist nach entsprechender Lagerung und Aufbereitung wieder auf dem Areal der Gärtnerei auszubringen.

3.4 Zur Gestaltung

Bepflanzung

Das gesamte Areal und insbesondere die Übergänge zur Landwirtschaftszone sind mit gärtnerischen Massnahmen ansprechend zu gestalten, so dass sich der Betrieb harmonisch ins Landschaftsbild einfügt.

Terrainveränderungen
soweit notwendig

3.5 Zur Terrainveränderung

Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Bereich der erdgebundenen Produktion wurden bisher Erika in Töpfen (nicht erdgebunden) gezüchtet. Diese gedeihen auf Kiesflächen. Künftig sollen verschiedene Pflanzen auf dem Areal aufgezogen werden. Dementsprechend muss die bestehende Kiesfläche durch Humus ersetzt werden. Da der Grundwasserspiegel in diesem Bereich sehr hoch ist, kann das Kies nicht einfach durch Humus ersetzt werden. Die benötigte Humusschicht wird über das Kiesbett gelegt. Die Humusschicht ist auf das für die Aufzucht notwendigste zu beschränken, darf aber 50cm nicht überschreiten.

Zu- und Wegfahrt /
Parkierung

3.6 Zu Zugang und Parkierung

Die bestehende Zu- und Wegfahrt erfolgt nach wie vor über die Gossauerstrasse. Die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze richtet sich nach den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung bzw. dem Baubewilligungsverfahren.

Schonender Umgang mit
den Ressourcen

3.7 Zur Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich sollten energieintensive Nutzungen in der Landwirtschaftszone ortsgebundene Abwärme verwenden. Da in der Nähe keine nutzbaren Abwärmequellen vorhanden sind, müssen die Gewächshäuser mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Für die beheizten Gewächshäuser sind die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (EnFK-Empfehlung Nr. 5) zu beachten (vgl. Anhang).

Die im Bezugsgebiet liegenden Grundstücke sind bereits erschlossen. Die Bewässerung der Pflanzen soll soweit möglich durch das vom Betriebsgebäude gesammelte Dachwasser, bzw. vom bestehenden Wasserbecken vorgenommen werden. Für das Wasserbecken, welches vom Aabach gespiesen wird, ist eine Konzession vorhanden.

3.8 Zum Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III wie in der Landwirtschaftszone.

4. Weitere zu beachtende Aspekte

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich B und im Grundwassergebiet Widenbühl-Mönchaltorf. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel ungefähr auf kote 440.0 m ü.M. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers ist gemäss § 70 WWG und Ziffer 1.5.3 Anhang BVV eine Bewilligung erforderlich.

Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

Die Notwendigkeit zusätzlicher Hydranten für einen umfassenden Brandschutz der bestehenden und geplanten Bauten ist zusammen mit dem nächsten Bauvorhaben im Einvernehmen mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abzuklären. Versorgungsleitungen sind mit einem Innendurchmesser von mindestens 125 mm auszuführen.

Altorferwisenbach

Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der eingedolte Altorferwisenbach. Der Status eines öffentlichen Gewässers wurde im Mai 2005 durch den Kanton aufgehoben. Somit sind gegenüber diesem Gerinne die bei öffentlichen Gewässern einzuhaltenden Abstände vom 5m gemäss §21 WWG nicht mehr massgebend.

Aufgrund der Aufhebung als öffentliches Gewässer entfällt auch eine hydraulische Überprüfung.

Eine Offenlegung des Altorferwisenbaches innerhalb des Gestaltungsplangebietes, würde eine unverhältnismässige Einschränkung der erdgebundenen Produktionsfläche bedeuten. Eine Offenlegung an der heutigen Lage kommt deshalb nicht in Frage. Kurz- und mittelfristig steht deshalb die Beibehaltung der Eindolung im Vordergrund. Langfristig ist allenfalls eine Verlegung oder die Trockenlegung in Erwägung zu ziehen.

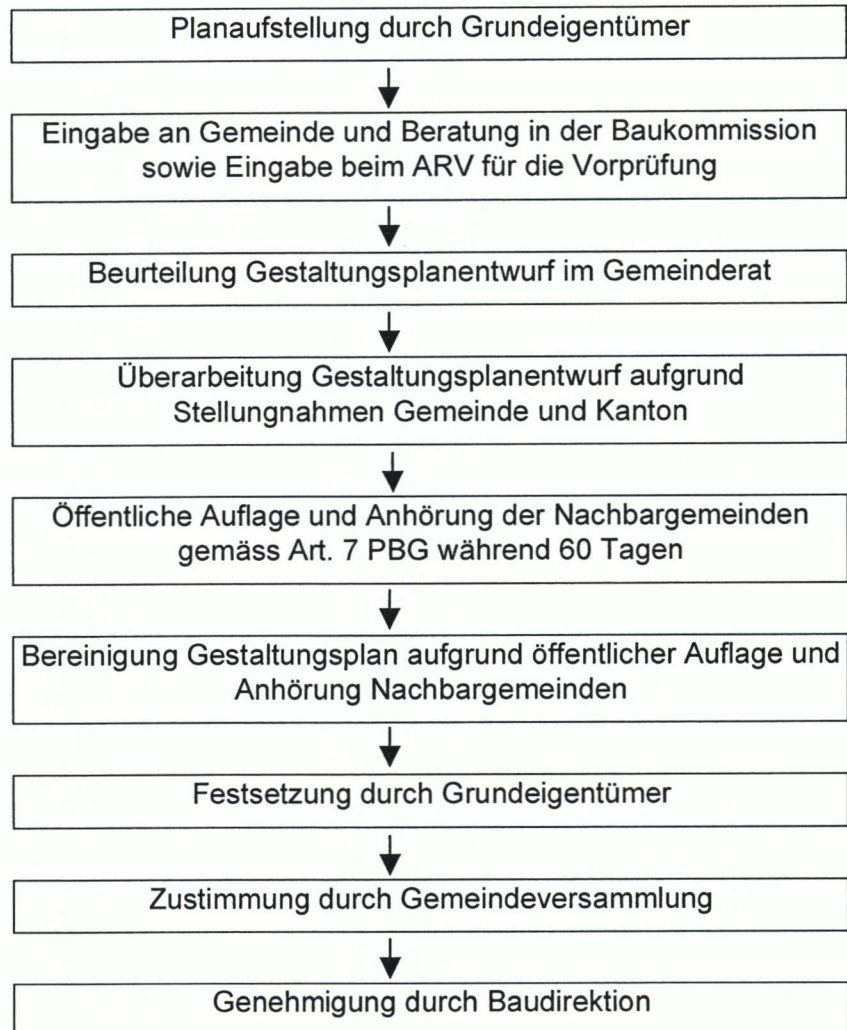
Zugang

Das Gestaltungsplangebiet wird ab der Gossauerstrasse über den Sportplatzweg erschlossen. Bei einer allfälligen Sanierung des Sportplatzweges hat sich der Grundeigentümer des Gestaltungsplanes in einem seinen Interessen entsprechendem Umfang an der Sanierung zu beteiligen.

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



Vorlage ist angemessen	<h2 data-bbox="576 309 981 353">5.2 Vorprüfung ARV</h2> <p data-bbox="576 383 1415 689">Das Amt für Raumordnung und Vermessung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft. Das Resultat ist Bericht vom 21.7.2004 festgehalten. Aus raumplanerischer Sicht ist der Gestaltungsplan rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Die verlangten Anpassungen im Zusammenhang mit dem Altorferwisenschbach entfallen aufgrund der Aufhebung als öffentliches Gewässer. Die Beheizung der Gewächshäuser mit erneuerbaren Energien wurden im Gestaltungsplan umgesetzt. Auch die Belange des Hochwasserschutzes wurden modifiziert.</p>
Zustimmung liegt vor	<h2 data-bbox="576 790 1198 835">5.3 Stellungnahme Gemeinderat</h2> <p data-bbox="576 869 1415 1211">Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplanentwurf an seiner Sitzung vom 17.8.2004 behandelt. Er stimmt diesem zu, sofern die vom Kanton vorgebrachten Ergänzungen im Gestaltungsplan umgesetzt werden. Er hält zudem fest, dass bei einer allfälligen Sanierung des Sportplatzweges zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Mönchaltorf ein Kostenteiler noch auszuhandeln ist. Ferner hält der Gemeinderat in seinem Beschluss fest, dass geeignete Massnahmen zur Vorkehrung in Bezug auf die Hochwassergefährdung durch den Grundeigentümer vorgenommen werden.</p>
Öffentliche Auflage	<h2 data-bbox="576 1312 1193 1357">5.4 Mitwirkung der Öffentlichkeit</h2> <p data-bbox="576 1391 1415 1458">Die öffentliche Auflage fand vom 8.8. bis 8.10.2005 statt. Innert dieser Frist gingen keine Einwendungen ein.</p> <p data-bbox="576 1480 1415 1574">Die Nachbargemeinden und die Planungsgruppe Zürcher Oberland (PZO) haben im Rahmen der Anhörung ebenfalls keine Einwende vorgebracht.</p>

Anhang

EnFK-Empfehlung Nr. 5: Gewächshäuser

EnFK-Empfehlung Nr. 5 : Gewächshäuser

KONFERENZ DER KANTONALEN ENERGIEFACHSTELLEN

Technische ad-hoc Arbeitsgruppe Nr. 1, "Harmonisierung, Energie im Hochbau"

BEHEIZTE GEWÄCHSHÄUSER

Vorbemerkung

Die Energiefachstellen der Kantone ZH und TG haben bereits 1989 intensive Kontakte mit Fachleuten des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister gepflegt. Es wurde über angemessene und differenzierte Anforderungen beraten und solche erarbeitet. Es zeigte sich bald, dass die vorgeschlagenen Wärmeschutzanforderungen aufwendig und für den Vollzug in verschiedenen Kantonen nicht praktikabel wären.

Der Kanton BE hat nun bei der Überarbeitung der "Allgemeinen Energieverordnung (AEV)" das Thema Gewächshäuser neu aufgegriffen und versucht, eine einfache und vollziehbare Regelung auf der Basis des bisherigen Vorschlages zu erarbeiten. Aufwendige Studien in Zusammenarbeit mit Bundesstellen und der Universität München führten zu erweiterten Kenntnissen, insbesondere über die pflanzenphysiologischen und wirtschaftlichen Grenzen von unterschiedlichen Wärmeschutzanforderungen. Neue Verhandlungen mit dem technischen Beratungsdienst der Gärtner und ein durchgeführtes Vernehmlassungsverfahren haben es ermöglicht, eine weitgehend akzeptierte Lösung zu definieren. Für den energetischen Nachweis konnte ein weiteres Ziel erreicht werden, indem die bekannte Rechenmethode mit der Bestimmung des mittleren k-Wertes über die Gebäudehülle Anwendung findet. Diese Methode hat den Vorteil, dass z.B. bei der Verwendung von Einfachglas im Dachbereich der ungenügende k-Wert mit dem Einbau eines Energieschirmes kompensiert werden kann. Diese Möglichkeiten der Austauschbarkeit von Bauteilen ist ganz im Interesse der Gärtner und Gemüsebauer.

In der Bearbeitungsphase zeigte sich, dass die beiden Produzentengruppen Zierpflanzen- und Gemüsebau aufgrund ihrer unterschiedlichen Anbaumethoden bezüglich der Wirtschaftlichkeit von Massnahmen nicht gleicher Meinung waren. In Berücksichtigung dieser Aspekte hat man sich für folgende Lösung entschieden:

- Unterscheidung zwischen Warm- und Kalthäusern;
- Die Anforderungen gelten für Warmhäuser, die während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 31. März auf 10° C und mehr beheizt werden.

Die Festlegung der Heizperiode kommt dem Anliegen der Gemüseproduzenten entgegen. Ausserhalb der Periode vom April bis Juni müssen für die nächtliche Erwärmung und/oder die Frostfreihaltung keine Wärmeschutzanforderungen erfüllt werden.

Vorschriften an Kalthäuser können durchaus später erarbeitet werden.

Die ausführliche Umschreibung des Begriffs "Stand der Technik" ist notwendig, weil zu diesem Thema sehr spärliche technische Unterlagen erhältlich sind. Daher müssen die materialspezifischen Anforderungen definiert werden. Nach einer gewissen Anwendungszeit ist damit zu rechnen, dass solche Minimalanforderungen als Stand der Technik bekannt sind.

Die Produzenten gaben ihre Zustimmung in der Meinung, dass die Vorschriften möglichst bald auf gesamtschweizerischer Ebene wirksam werden und somit nicht zu Wettbewerbsverzerrungen führen.

Empfohlene Regelung

Grundsatz :

Der Wärmeschutz neuer, beheizter Gewächshäuser muss dem Stand der Technik entsprechen.

Definitionen:

Gewächshäuser sind Bauten, in denen für die Aufzucht, Produktion oder Vermarktung von Pflanzen die erforderlichen Wachstumsbedingungen aufrecht erhalten werden müssen.

Warmhäuser:

Ein Gewächshaus gilt als Warmhaus, wenn die installierte Heizung während den Wintermonaten (1. Oktober bis 31. März) die Raumlufttemperatur auf $+10^{\circ}\text{C}$ und mehr aufheizt.

Kalthäuser:

Gewächshäuser, deren Heizinstallation lediglich für die Frostfreihaltung von weniger als $+10^{\circ}\text{C}$ ausgelegt ist, werden als Kalthäuser bezeichnet. Diese sind mit Ausnahme der Verbrauchsmessung und der thermostatischen Absicherung von den Wärmeschutzanforderungen befreit.

Anforderungen an Warmhäuser

Die Gebäudehülle ist dem Stand der Technik entsprechend zu gestalten und darf den mittleren k-Wert von 2,4 W/m²K nicht überschreiten.

Der Begriff "fachgerecht" bedeutet insbesondere, dass

- der Energieschirm und die Lüftungsöffnungen allseitig dichtschiessend anzuordnen sind,
- Rahmenprofile mit Gummiabdeckung auf der Kaltseite verwendet werden (k-Wert 3,6 W/m²K),
- die Stellplatten zwischen Punktfundamenten wärmegeämmt sind und mindestens bis 40 cm ins Erdreich reichen und der minimale Wärmedurchlasswiderstand R_w der gedämmten Stellplatten 1,4 m²k/W beträgt.

Für die Sanierung, Erweiterung und Umnutzung gelten die Neuanforderungen, sofern dies technisch möglich und der Aufwand verhältnismässig ist.

Werden Materialien für die Gebäudehülle ohne nachgewiesene Wärmedämmeigenschaften verwendet, für die der rechnerische Nachweis ungenügend ist, sind die Werte mit einem anerkannten Prüfzeugnis nachzuweisen (z.B. nach SIA Norm 279, Ausgabe 1988).

Wird im Dachbereich Einfachglas verwendet, muss der Energieschirm einen minimalen Wärmedurchlasswiderstand R_d von 0,23 m²K/W einhalten.

Berechnung des mittleren k-Wertes der Gebäudehülle:

Für die Berechnung der Gebäudehüllenfläche sind die Bauteile ab dem Erdreich massgebend. Die Wärmedurchgangskoeffizienten k und Wärmedurchlasswiderstände R berechnen sich nach der Definition in der SIA Norm 180, Ausgabe 1988. Dabei ist für den Wärmeübertritt von der Aussenluft an die äussere Oberfläche $\alpha_a = 20$ W/m²K, und von der Raumluft an die innere Oberfläche $\alpha_i = 8$ W/m²k einzusetzen.

$$k_m = \frac{A_d \cdot k_d^1) + A_r \cdot k_r + A_w \cdot k_w + \dots}{A_d + A_r + A_w + \dots} \quad [\text{W/m}^2\text{K}]$$

- k_m : mittlerer k-Wert der massgebenden Gebäudehülle
 A : gilt für Fläche
 k : gilt für k-Wert
 d, r, w : gilt für Dachverglasung, Rahmenprofile, Wände etc.

1) Der k-Wert des Daches (k_d) kann sich aus folgenden Bauteilschichten zusammensetzen:

- Dachverglasung
- Luftraum und
- einfachem oder doppeltem Energieschirm.

Anforderungen an Kalthäuser

Kalthäuser mit Heizinstallationen dürfen nur mit Raumlufttemperaturen unter + 10°C beheizt werden.

Der Thermostat für die Regelung der Raumlufttemperatur ist auf weniger als +10°C dauerhaft zu plombieren.

Der Energieverbrauch für Heizzwecke ist zu messen. Es sind geeignete Messeinrichtungen einzubauen, wie

- Öl- oder Gasmengenzähler
- Wärmezähler
- Elektrizitätszähler

die Messwerte sind auf einem auf der Heizanlage befindlichen Kontrollblatt monatlich nachzuführen und allfälligen Kontrollen zugänglich zu halten.

Kontakte/Grundlagen

Die vorstehenden Empfehlungen entstanden aufgrund intensiver Kontakte mit dem Verband Schweizerischen Gärtnermeister (VSG), Kontaktperson: Herr J. Poffet, 3425 Oeschberg-Koppigen, Tel 034/53 18 53. Die technisch-wissenschaftliche Bearbeitung und Koordination erfolgte durch das Ingenieurbüro Eggenberger Bauphysik AG, 3401 Burgdorf, Tel. 034/22 87 66. Die Arbeiten wurden im Auftrag der Energiefachstelle des Kantons Bern unter der Leitung von F. Bhend, Tel. 031/69 38 43 durchgeführt.