

## **VERFÜGUNG**

**vom 14. Juni 2000**

### **Nürensdorf. Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Lamprecht**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 29. März 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Nürensdorf dem privaten Gestaltungsplan Gärtnerei Lamprecht zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Mai 2000 und des Bezirkrates Bülach vom 8. Mai 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Mai 2000 ersucht der Gemeinderat Nürensdorf um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Weiterbestand und die massvolle Erweiterung der bestehenden Gärtnerei ermöglicht.

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

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Der private Gestaltungsplan Gärtnerei Lamprecht, dem die Gemeindeversammlung Nürensdorf am 29. März 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Lamprecht Pflanzen AG, 8308 Horben-Illnau)

Staatsgebühr	Fr.	756.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	796.00

(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 Nürensdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Nürensdorf (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei 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 Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 14. Juni 2000  
000996/Ove/Zst

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

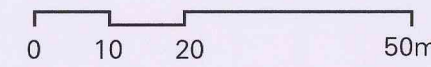


Kanton Zürich  
Gemeinde Nürensdorf

# Privater Gestaltungsplan

Gärtnerei Lamprecht, Nürensdorf

Originalmassstab 1 : 1000



Vom Grundeigentümer aufgestellt am 10. März 2000  
Werner Lamprecht Pflanzenkulturen:

Lamprecht Pflanzen AG  
Gärtnerei  
8308 Horben-Ilinau

*W. Lamprecht*

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am 29. März 2000  
Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am 14. Juni 2000

BDV Nr. 707/00


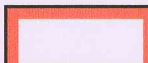



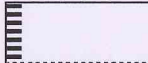
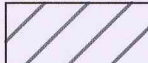



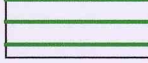

Für die Baudirektion

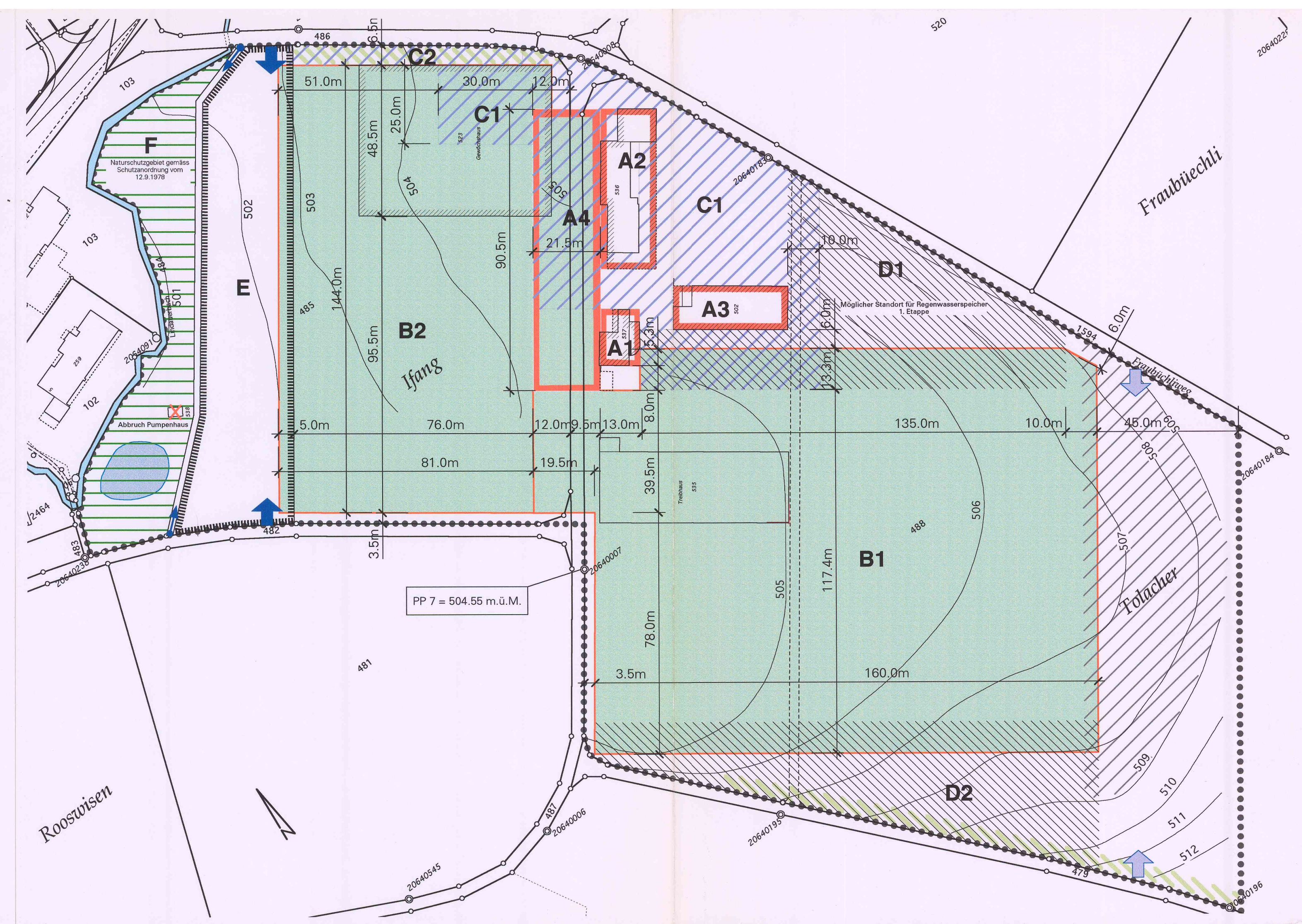
*[Signature]*

Januar / März 2000

Hesse + Schwarze + Partner  
Büro für Raumplanung AG

## Legende:

-  bestehende Gebäude
-  Baubereich für Wohnbauten und Betriebsgebäude
-  Baubereich für Gewächshäuser und Schattenhallen
-  Bereich für interne Erschliessung, Parkierung
-  Bereich für Materialdepot
-  Bereich für Regenwasserbecken und Flurwegersatz
-  Terrainanpassung ausserhalb Baubereich
-  Bereich zur Bepflanzung
-  Fussweg
-  neue Flurstrasse, Variante
-  Naturschutzgebiet
-  Gestaltungsplanperimeter



Kanton Zürich  
Gemeinde Nürensdorf

# Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Lamprecht, Nürensdorf

## Vorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am 10. März 2000

Namens des Grundeigentümers:

Werner Lamprecht Pflanzenkulturen

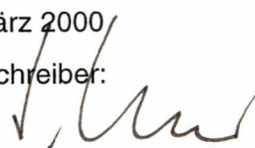
**Lamprecht Pflanzen AG**  
Gärtnerei  
8308 Horben - Illnau

*W. Lamprecht*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 29. März 2000

Der Präsident:

Der Schreiber:



Von der Baudirektion

genehmigt am **14. Juni 2000**

BVD Nr. **707/00**

Für die Baudirektion



10. März 2000

## A. Gemeinsame Bestimmungen

### 1. Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll der bestehende Gärtnereibetrieb gesichert und die für einen wirtschaftlichen Betrieb nötige Erweiterung ermöglicht werden.

### 2. Bestandteile, Geltungsbereich

2.1 Der private Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem Plan im Massstab 1:1'000. Weitere Beilagen dienen zur Information; sie sind nicht rechtsverbindlich.

2.2 Der Geltungsbereich umfasst den im Plan 1:1'000 bezeichneten Perimeter.

### 3. Ergänzendes Recht

Soweit die Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die jeweils gültige kommunale Bauordnung.

### 4. Lärmempfindlichkeitsstufe, Lufthygiene

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Der Betrieb ist so zu führen, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchs- immissionen entstehen (Art. 5 LRV).

### 5. Nutzungszuweisung für Teilgebiete

5.1 Das Gestaltungsplangebiet wird in folgende bezeichneten Teilgebiete unterteilt:

- A Baubereich für Wohn- und Betriebsgebäude
- B Baubereich für Gewächs- / Treibhäuser, Schattenhallen
- C Bereich für interne Erschliessung und Parkierung
- D Bereich für ungedeckte Materialdepots
- E Bereich für Regenbecken
- F Naturschutzgebiet

5.2 Die bezeichneten Überlagerungen sichern einen Projektierungsspielraum. Die definitive Abgrenzung wird mit dem Bauprojekt im Bewilligungsverfahren festgelegt.

### 6. Erschliessung

6.1 Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den Fraubüchliweg. Ausbau oder Unterhaltmassnahmen am Strassenkörper im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan sind vor ihrer Ausführung mit der Eigentümerin der Strasse, der Gemeinde Nürensdorf, vertraglich zu regeln; die Kosten sind betriebsseitig zu übernehmen.

6.2 Der Flurweg Kat.-Nr. 487, im Eigentum der Flurgenossenschaft Nürensdorf, dient der internen Erschliessung. Im Falle seiner Aufhebung ist ein neuer Flurweg im Bereich E

oder östlich des Baubereichs B1 zu erstellen. Auf die Hauptleitung der Wasserversorgung ist bei der Verlegung rechtlich und tatsächlich Rücksicht zu nehmen.

## B. Bestimmungen für die Baubereiche

### 7. Baubereiche A1 – A4

- 7.1 Die bestehenden Gebäude in den Baubereichen A1, A2 und A3 dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudekubatur umgebaut oder ersetzt werden.
- 7.2 Innerhalb dieser Baubereiche sind zudem betrieblich begründbare Erweiterungen bis 25% der heutigen Kubatur zulässig. Die Gebäudehöhen sind beizubehalten.
- 7.3 Die Wohnnutzung in den Bereichen A1 und A2 kann im bestehenden Umfang beibehalten werden, soweit die Nutzung als Personal- oder Betriebswohnung erwiesen ist.
- 7.4 Der Baubereich A4 ist für ein Betriebsgebäude samt Bereitstellungsflächen bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe beträgt 6.5 m. Das Flachdach ist zu begrünen.

### 8. Baubereiche B1 und B2

- 8.1 Die Baubereiche B1 und B2 sind für Gewächshäuser für flächenabhängige Kulturen sowie Schattenhallen bestimmt. Zulässig sind ausser Gewächshäusern die damit verbundenen Anlagen wie Zugänge, Rampen, befestigte Böden, Wasserspeicher etc.
- 8.2 Die zulässige Fläche der Gewächshäuser inkl. offenen Schattenhallen beträgt:
  - im Baubereich B1: 21'000 m<sup>2</sup>
  - im Baubereich B2: 13'000 m<sup>2</sup>
- 8.3 Die zulässige Gesamthöhe ab gewachsenem Terrain beträgt für B1 und B2 max. 6.5 m. Dieses Mass darf um die für die Erstellung der Gewächshäuser nötige Terrainaufschüttung, höchstens jedoch 3.0 m erhöht werden. Die örtliche Ausgestaltung und Bepflanzung der betrieblich nötigen Terrainaufschüttungen und Abgrabungen wird einvernehmlich mit der Baubehörde bestimmt.
- 8.4 Die Gewächshäuser sind im Material möglichst einheitlich zu gestalten. Die Ausrichtung der Bogenelemente sowie Lage, Umfang und Zeitpunkt für weitere gestalterische Massnahmen, z.B. die Anlage naturnaher Hecken oder Einpflanzung mit einzelnen Hochstammbäumen zwecks Einordnung oder Sichtschutz, werden im Bewilligungsverfahren festgelegt. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung und Bepflanzung der Randlagen, Böschungen und allfälliger Stützmauern infolge der Terrainanpassungen.

## C. Bestimmungen für die übrigen Bereiche

### 9. Bereich C (interne Erschliessung)

- 9.1 Der Bereich C1 ist für betriebliche Anlieferungs- und Bereitstellungsflächen bestimmt. Rampen und Stützmauern sind soweit notwendig erlaubt.

- 9.2 Im Bereich C2 dürfen – jedoch nur in Verbindung mit der Erstellung des Gewächshauses B2 – max. 12 Personalparkplätze erstellt werden. Der Nachweis für eine ansprechende Gestaltung samt späterer Einpflanzung entlang dem Fraubüchliweg ist mit dem dazumaligen Baugesuch zu erbringen.
- 9.3 Hartbelagsflächen ausserhalb der Bauten sind auf die für Zufahrt und Warenumsschlag notwendigen Flächen zu beschränken.

#### **10. Bereich D (Materialdepots)**

- 10.1 Die Bereiche D1 und D2 sind für ungedeckte Arbeitsflächen und Materialdepots (u.a. Humus, Sand für die Zubereitung der Pflanzensubstrate), die betriebseigene Kompostbereitung sowie für Regenwasser-Speicherbehälter bestimmt.
- 10.2 Notwendige Terrainanpassungen (z.B. zur Erstellung eines Humusbunkers) sind erlaubt. Im Bereich der Kompostaufbereitung ist der Boden zu versiegeln.
- 10.3 Zwecks ansprechender Einordnung der Anlagen kann der Gemeinderat weitergehende Vorkehren wie die Pflanzung einzelner Hochstammbäume verlangen. Die Massnahmen werden womöglich einvernehmlich festgelegt.

#### **11. Bereich E (Regenbecken, neuer Flurweg)**

Der Bereich E dient der Erstellung eines Regenbeckens sowie der Neuanlage der Flurstrasse. Dimensionierung und genaue Lage beider Anlagen sind vom Gewächshaus auf B2 abhängig und mit der dazumaligen Baubewilligung festzulegen.

#### **12. Bereich F (Naturschutzgebiet)**

- 12.1 Das angrenzende kommunale Naturschutzgebiet ist möglichst zu schonen. Insbesondere dürfen keine grundwasserführenden Bodenschichten berührt werden. Die Bepflanzung der Teichdämme ist auf die Schutzverordnung vom 12.9.1978 auszurichten.
- 12.2 Entlang der Grenze des Naturschutzgebietes ist auf Kosten des Gesuchstellers ein öffentlicher Fussweg zu erstellen und das Pumpenhäuschen zu entfernen.

## **D. Schlussbestimmungen**

#### **13. Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Kanton Zürich  
Gemeinde Nürensdorf

# Privater Gestaltungsplan Gärtnerei Lamprecht, Nürensdorf

## Bericht

1	Ausganglage	1
2	Betriebliche Ziele	1
3	Verkehrerschliessung	2
4	Einordnung und Umgebungsgestaltung	2
5	Auswirkungen auf die Umwelt	4
6	Ergebnisse des Einwendungsverfahrens	5

**Bearbeitung:**

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG

Silver Hesse, Markus Birchler

Feldeggstrasse 80, 8008 Zürich

*Tel. 01 / 383 60 36 Fax 01 / 383 60 33 E-Mail [hsp@hsp-planer.ch](mailto:hsp@hsp-planer.ch)*

# 1 Ausganglage

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans befindet sich in der Landwirtschaftszone, am südöstlichen Dorfrand von Nürens Dorf.

Der Gesuchsteller konnte die Liegenschaft - einen bestehenden Gärtnereibetrieb - per 30. September 1999 erwerben und beabsichtigt, den Betrieb zu erweitern und den künftigen Bedingungen anzupassen.

Der bestehende Gärtnereibetrieb umfasst neben Glastreihhäusern und Folientunnels auch ein Wohnhaus sowie diverse Betriebs- und Lagergebäude. Ein Betriebsgebäude enthält Wohnflächen, welche zurzeit von der Gemeinde Nürens Dorf zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt werden. Ein Teil der Glastreihhäuser und Folientunnel werden seit 1997 vom Gesuchsteller in Miete bewirtschaftet.

Die bestehende Betriebsinfrastruktur ist dringend sanierungsbedürftig und kann in der heutigen Form nicht wirtschaftlich betrieben werden.



bestehender Gärtnereibetrieb

## 2 Betriebliche Ziele

Die Gärtnerei Lamprecht produziert und veredelt Zierpflanzen für den Detailhandel. Mit der geplanten Sanierung und Erweiterung soll der Gärtnereibetrieb eine den heutigen Marktbedürfnissen angepasste Grösse und Betriebsstruktur erhalten und somit langfristig gesichert werden. Die Vergrößerung der Produktionsflächen dient dazu, den Anteil der Eigenproduktion zu erhöhen und dadurch den Zukauf von Pflanzen aus dem Ausland verringern zu können. Ein Handel mit Pflanzen am Standort Nürens Dorf wird nicht in Betracht gezogen.

Ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb bedingt eine wesentliche Erweiterung sowohl der eigentlichen Gewächshäuser als auch der Nebenanlagen wie Anlieferungs- und Bereitstellungsflächen, Materialdepots und betriebseigene Kompostbereitung. Zudem ist im Endausbau ein Regenbecken (Meteorwasser-Rückhaltebecken) geplant, das den Eigenbedarf für die Bewässerung der Pflanzen deckt.

Mit dem privaten Gestaltungsplan soll die bauliche Entwicklung des Betriebs sowie dessen Erschliessung geregelt werden. Während der Gestaltungsplan auf den Endausbau ausgerichtet wird, erfolgt die geplante Erweiterung in finanziell verkraftbaren Schritten, was eine Etappierung der baulichen Vorhaben bedingt.

### 3 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zum Areal erfolgt über die Lindauerstrasse und den Fraubüchliweg. Der Fraubüchliweg dient vorwiegend der Land- und Forstwirtschaft und erschliesst keine Bauzone. Der erweiterte Gärtnereibetrieb wird einen relativ geringen zusätzlichen Camionverkehr von wenigen Fahrzeugen pro Tag erzeugen, wobei entsprechend der Vegetationsperiode erhebliche saisonale Schwankungen auftreten können.

Der Einlenker des Fraubüchliweges in die Lindauerstrasse entspricht den Anforderungen für die eingesetzten Nutzfahrzeuge. Allfällig nötige Anpassungen am Strassenprofil oder eine Sanierung des Strassenkörpers infolge Mehrbelastung sind mit der Gemeinde zu regeln.

Die Arbeitsabläufe erfordern eine Neuorganisation des Verladebereichs und der Wendepunkte für Liefer- und Lastwagen. Dafür sind zusätzliche betriebsinterne Wendeflächen bereitzustellen.

Der Flurweg Kat.-Nr. 487 welcher den bestehenden Betrieb inkl. Wohnhaus ab dem Fraubüchliweg erschliesst und auch für die Land- und Forstwirtschaft eine wichtige Verbindung darstellt, soll spätestens mit der 2. Ausbaustufe auf die dorfnahere Seite, zwischen Betriebsareal und Regenbecken oder allenfalls auf die östliche Seite des Betriebsareals, verlegt werden. Die Verlegung wird mit der Flurgenossenschaft Nürensdorf vor Genehmigung des Gestaltungsplans geregelt.

### 4 Einordnung und Umgebungsgestaltung

Der heutige Betrieb präsentiert sich als wenig gepflegte Anlage. Sowohl Treibhäuser und Betriebsgebäude als auch das Wohngebäude sind sanierungsbedürftig. Während die bestehenden Bauten A1–A3 in ihren Abmessungen in etwa beibehalten werden, ermöglicht der Neubaubereich A4 ein eingeschossiges, direkt an A1 und A2 anschliessendes Betriebsgebäude mit Rampenzufahrt und den nötigen Bereitstellungsflächen. Die vorgesehenen Produktionsflächen von rund 32'000 m<sup>2</sup> liegen in der leicht ansteigenden Geländekammer und sind an sich wenig exponiert. Vom Dorf her sind sie durch den Baumbestand entlang dem Lindauerbach ausser im Winter kaum einsehbar. Trotzdem werden sich die nötigen baulichen Veränderungen und Erweiterungsflächen infolge der grösseren Abmessungen naturgemäss auf das Landschaftsbild auswirken.

Die neuen Gewächshäuser werden möglichst in den flachen Teil der Geländekammer gelegt, wobei die Abmessungen und das vorgesehene Betriebskonzept einen Geländeausgleich bedingen. Dies macht für die Baubereiche B1 und B2 eine partielle Auffüllung bzw.

## 5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die bauliche Sanierung und Erweiterung soll möglichst umweltverträglich erfolgen. Die landschaftlichen Auswirkungen sind vorstehend beleuchtet und werden hier nicht mehr angeführt. Die nachstehenden Angaben konzentrieren sich deshalb auf vorbeugende Massnahmen und Vorkehrungen zur Verringerung der mit der Erweiterung verbundenen betrieblichen Auswirkungen.

- Sparsame Energieverwendung

Die geplanten Gewächshäuser ermöglichen dank Zusammenbau und Eindeckung mit doppelwandigen Folien eine viel energiesparendere Pflanzenaufzucht als dies in nichtisolierten Folientunnels und Glastreibhäusern möglich ist. Die grösseren Nutzhöhen (4.0 m Lichthöhe für Kulturen mit Bogenhöhen von ca. 2.5 m) erlauben zudem einen wesentlich besseren Ausgleich des Gebäudeklimas, insbesondere der Temperaturamplituden, was sich für den energetischen Verbrauch und die Produktequalität günstig auswirkt.

- Verkehrserzeugung

Mit der vermehrten Eigenproduktion anstelle des Zukaufs von Pflanzen (Gärtnerei in Horben) werden sich die Verkehrsbewegungen weitgehend auf Pflanzentransporte zwischen Nürensdorf und Horben beschränken. Es wird mit durchschnittlich zwei Transporten (Camions, Lastwagen) täglich, in der Saisonspitze im Frühling bis zu 10 Lastwagen täglich gerechnet. Eine wesentliche Lärmbelastung für das Dorf ist damit nicht verbunden, allenfalls in geringem Ausmass für die benachbarten Freizeitgärten. Auch die Neuanlage des Flurweges führt zu keinen Mehrbelastungen für die nähere Umgebung.

- Wasserhaushalt

Zur Bewässerung der Kulturen wird das Dachwasser der Gärtnerei verwendet. Dieses wird in Regenwasser-Speicherbehältern (1. Etappe B1) und im Endausbau in einem offenen, abgedichteten Regenbecken neben dem Naturschutzgebiet gespeichert. Dieses Becken (Bereich E) ist auf ein Speichervolumen von gegen 7000 m<sup>3</sup> ausgerichtet, wobei dem Lindauerbach kein zusätzliches Meteorwasser zugeführt werden soll. Dimensionierung und Ausbildung des Teichdamms sind sowohl auf die Grundwassersituation als auch die Anforderungen des Naturschutzgebietes auszurichten. So wird der Teichdamm naturnah gestaltet und am Fusse arealseitig eine neuer Fussweg dem Naturschutzgebiet entlang geführt. Das bestehende Pumpenhäuschen wird entfernt.

- Grundwasserschutz

Eine vom Betrieb ausgehende Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der geschlossenen Wasserkreisläufe der Produktion nicht zu befürchten. Durch Versiegelung des Bodens innerhalb der Gewächshäuser ist auch ein Düngereintrag in den Bach ausgeschlossen. Die Kompostierung erfolgt ebenfalls auf einer durchgehend versiegelten Belagsfläche.

## 6 Ergebnisse des Einwendungsverfahrens

Gemäss §7 PBG sind bei der Aufstellung eines privaten Gestaltungsplanes die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Die Anhörung der Nachbargemeinden erfolgte zusammen mit der öffentlichen Auflage der Pläne und Vorschriften sowie dem vorliegenden Bericht vom 14. Januar bis 13. März, zudem wurden die Planunterlagen der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.

Aus der Anhörung der Nachbargemeinden, wie auch aus der öffentlichen Auflage gingen keine Einwendungen hervor. Die verschiedenen Hinweise und Bemerkungen aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons (ARV, AWEL) wurden weitgehend - sofern diese Plan und Vorschriften betreffen - in der Vorlage für die Gemeindeversammlung berücksichtigt.

Am 29. März 2000 stimmte die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan zu.

Der Entscheid der Gemeindeversammlung wurde am 7. April 2000 im Amtsblatt publiziert. Innerhalb der 30-tägigen Frist gingen keine Rekurse gegen diesen Entscheid ein.

Der private Gestaltungsplan wird nun bei der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Mit der Genehmigung durch die Baudirektion erhalten Pläne und Vorschriften definitive Rechtskraft.