



VERFÜGUNG

vom 29. März 2006

Winkel. Privater Gestaltungsplan „Reesen“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. November 2005 hat die Gemeindeversammlung Winkel dem privaten Gestaltungsplan „Reesen“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Februar 2006 sowie des Bezirksrates von Bülach vom 16. Februar 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Februar 2006 ersucht die Gemeinde Winkel um Genehmigung der Vorlage.

Ziel des Gestaltungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt sowie die Erweiterung des bestehenden Garagenbetriebes auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3046, 3049 und 3349 in Winkel. Der Gestaltungsplan regelt Bebauung, Nutzung und Erschliessung auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Betriebsareal.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Reesen“, dem die Gemeindeversammlung Winkel am 28. November 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Albert Harlacher, Garage, Zürichstr. 7, 8185 Winkel

(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.	480.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	528.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Der Gemeinderat Winkel wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Winkel (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 29. März 2006
060192/Ohu/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Winkel

Privater Gestaltungsplan

Reesen

1 : 500

Ort, Datum, Unterschrift:

Der Gesuchsteller:

Albert Harlacher
Albert Harlacher, Garage, Winkel

Die Grundeigentümer/innen:

Albert Harlacher
Albert Harlacher, Watt, Parz. 3049

V. Kern
Verena Kern-Wüst, Bülach, Parz. 3349

Namens der politischen Gemeinde Winkel, Parz. 3046

A. v. Saen
Die Gemeindepräsidentin

A. v. Saen
Der Gemeindegemeinderat

Antrag des Gemeinderates vom:

19. Sep. 2005

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

28. Nov. 2005

Namens der Gemeindeversammlung von Winkel:

Die Gemeindepräsidentin

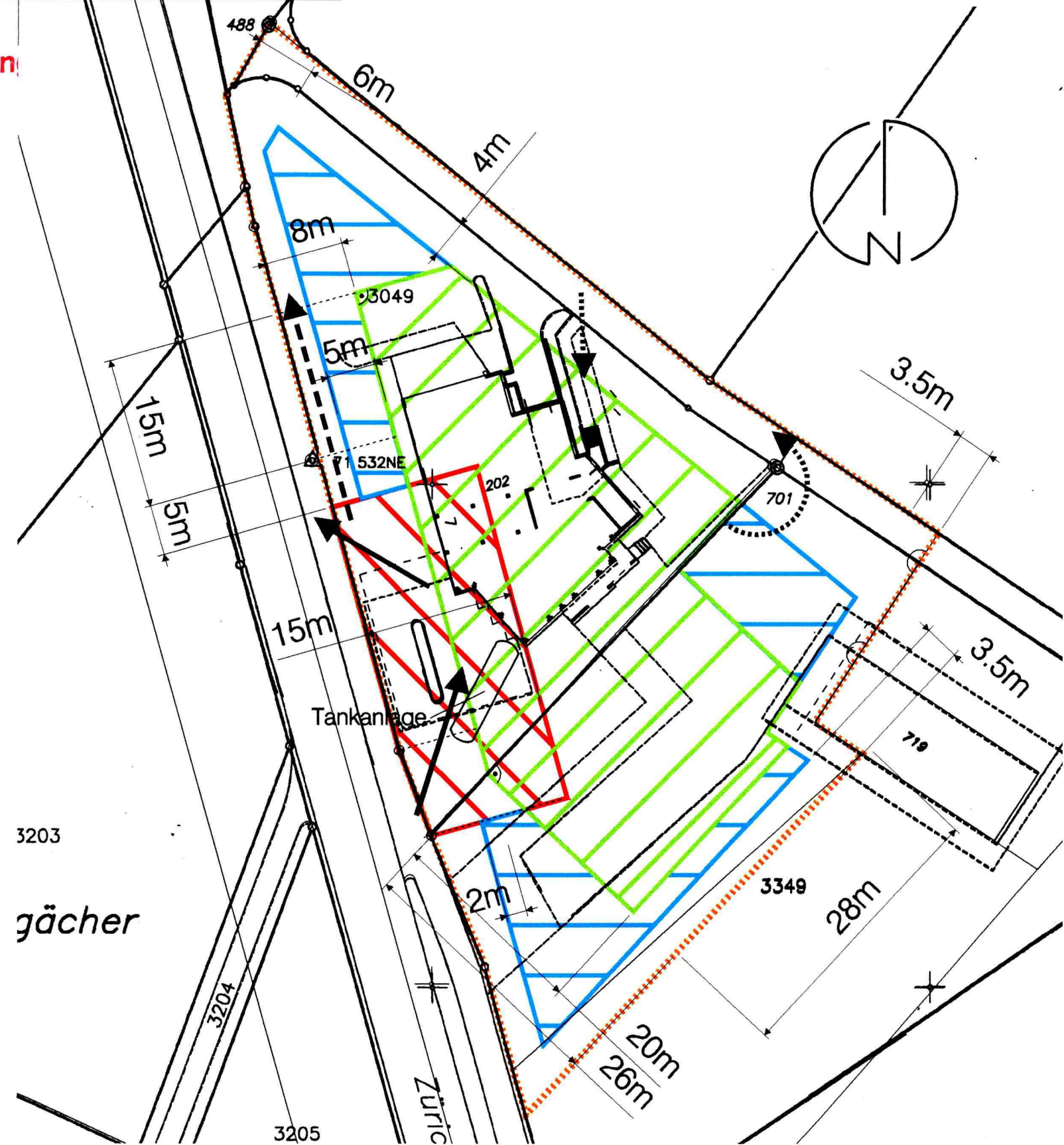
Der Gemeindegemeinderat

von der Baudirektion des Kantons Zürich
genehmigt am 29. März 2006

BDV Nr. 46 1 06

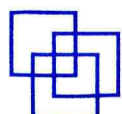
Namens der Baudirektion:

U. Zimmermann



3203
gächer

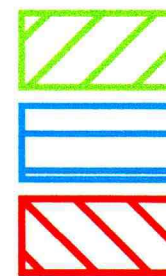
ZÜRICH



TSP THEO STIERLI + PARTNER AG
Raumentwicklung und Umweltplanung

Dorfstrasse 17 ♦ 8155 Niederhasli
Tel 044 850 61 00 ♦ Fax 044 850 49 83
tspzuerich@tspartner.ch ♦ www.tspartner.ch

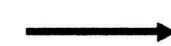
Auftr.-Nr.: 1.6138	Plandatum: 30.11.04	Änderungsdatum / File: 4.3.05 dr 4.4.05 ne 6.4.05 dr 19.8.05 dr
Sachbearb.: BÜ	Plangrösse: 42 x 30	26.8.05 dr 31.8.05 dr
Gezeichnet: dr	File: wigpret102.dgn	



Allgemeiner Baubereich

Baubereich Offene Überdachung

Baubereich Tankstelle



Zu-/Wegfahrt Publikumsverkehr
und Fahrzeuganlieferung



Zu-/Wegfahrt Werkstattverkehr



interne Passage



Geltungsbereich



Kanton Zürich
Gemeinde Winkel

Privater Gestaltungsplan Reesen

Bestimmungen

Ort, Datum, Unterschrift:

Der Gesuchsteller:

Winkel 19. Sep. 2005 (Harlacher)
Albert Harlacher, Garage, Winkel

Die Grundeigentümer/innen:

(Harlacher)
Albert Harlacher, Watt, Parz. 3049

V. Kern
Verena Kern-Wüst, Bülach, Parz. 3349

Namens der politischen Gemeinde Winkel, Parz. 3046

[Signature]
Die Gemeindepräsidentin

[Signature]
Der Gemeindeschreiber

Antrag des Gemeinderates vom:

19. Sep. 2005

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

28. Nov. 2005

Namens der Gemeindeversammlung von Winkel

Die Gemeindepräsidentin

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]

von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am

29. März 2006

BDV Nr. **461 06**

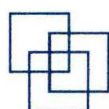
Namens der Baudirektion:

[Signature]

September 2005

Urs Peter / Dr. Walter Büchi

G:\Büro Zürich\Winkel\1.6138 GP Reesen\Erlass\GP Reesen Bestimmungen.doc



TSP THEO STIERLI + PARTNER AG
Raumentwicklung und Umweltplanung

Dorfstrasse 17 ♦ 8155 Niederhasli
Tel 044 850 61 00 ♦ Fax 044 850 49 83
tspzuerich@tspartner.ch ♦ www.tspartner.ch

1 Rechtsgrundlage

Die Gemeindeversammlung Winkel stimmt dem privaten Gestaltungsplan Reesen gemäss § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu.

2 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt sowie die Erweiterung eines bestehenden Betriebes geschaffen.

3 Nutzweise

In dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet ist der Betrieb eines Werkstätten-/Garagenbetriebes für Reparatur und Unterhalt von Fahrzeugen mit einer Tankstelle und Verkauf von Neu- und Occasionfahrzeugen zulässig.

4 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan Reesen besteht aus diesen Bestimmungen und dem zugehörigen Plan 1:500 vom September 2005. Weitere Unterlagen wie der Bericht zum Gestaltungsplan dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

5 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 vom September 2005 dargestellten Bereich.

6 Verhältnis zum Baurecht

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und untersteht kantonaler Festlegung. Die Landwirtschaftszone wird durch die Überlagerung mit dem Gestaltungsplan nicht aufgehoben. Wo der Gestaltungsplan keine eigenen Regelungen vorsieht, gelten das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel. Die Grundmasse sind, soweit sie von den kantonalrechtlichen Bestimmungen abweichen oder diese ergänzen, ausschliesslich in diesen Bestimmungen geregelt.

7 Baubereiche

7.1 Allgemeiner Baubereich

Der Allgemeine Baubereich dient Hochbauten (inkl. Untergeschoss) für eine Garage mit Reparatur- und Unterhaltsbetrieb, Ausstellungsräumen sowie betriebsbezogenen Büro- und Wohnflächen. Für die Freilegung anrechenbarer Untergeschosse innerhalb des Allgemeinen Baubereichs gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel, Wohnzone mit Gewerbeleichterung.

7.2 Baubereich Offene Überdachungen

Im Baubereich Offene Überdachungen sind einheitlich gestaltete, auf mindestens drei Seiten offene Überdachungen zum Schutz von aufgestellten Fahrzeugen gestattet. Eine maximale Bedachungshöhe wird in Ziffer 8 geregelt. Vom ausgeschiedenen Baubereich dürfen max. 60 % überbaut werden.

7.3 Baubereich Tankstelle

Im Baubereich Tankstelle sind die erforderlichen Bauten und Anlagen, einschliesslich Überdachung, für den Betrieb einer Tankstelle zulässig. Die unterirdischen Tanks sind im Plan zur Information eingezeichnet und werden durch die betreffenden Gesetze und Verordnungen für Tankanlagen geregelt.

Lichtquellen dürfen nicht direkt auf Drittgrundstücke oder auf die Staatsstrasse strahlen.

7.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten, die mit Ausnahme allfälliger Zugänge nicht sichtbar sind, dürfen unter Einhaltung der Baulinie bzw. der ordentlichen Strassen- oder Wegabstände im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplanes erstellt werden. Für die unterirdischen Bauten gilt dieselbe Nutzweise wie für die oberirdischen Bauten (Ziffer 3).

8 Grundmasse der Baubereiche

Die nachfolgende Baumassenziffer gilt für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans.

Grundmass		allgemeiner Baubereich	Baubereich Offene Über- dachungen	Baubereich Tankstelle
Baumassenziffer	Max. (m ³ / m ²)	2.75		
Gebäudehöhe	Max. (m)	6.00		
Firsthöhe	Max. (m)	6.00		
Grösste Höhe Überdachungen	Max. (m)		6.00	6.00
Grenzabstand	Min. (m)	3.50		
Anrechenbare Untergeschosse	Max.	1		1
Anzahl Dachgeschosse	Max.	1		
Gebäudelänge	Max. (m)			30.00
Gebäudebreite	Max. (m)			12.00
Anzahl Wohnungen	Max.	1		
Wohnfläche	Max. (m ²)	gemäss Be- stand am Fest- setzungsdatum		

9 Übrige Flächen

Auf den übrigen, nicht unter Art. 7 und 8 geregelten Flächen, dürfen weder Hochbauten erstellt noch Fahrzeuge dauernd abgestellt werden. Entlang der Staatsstrasse (Zürichstrasse) dürfen Fahrzeuge auch vorübergehend nicht abgestellt werden.

Es sind Freiflächen zu schaffen, welche einer guten Integration des Gesamtareals in die Umgebung dienen. Für Werbung können diese Flächen genutzt werden, sofern sich diese angemessen ins Gesamtbild integrieren. Temporäre Werbung unterliegt der gleichen Bewilligungspflicht wie Reklameanlagen.

10 Erschliessung

10.1 Zu- und Wegfahrt, Allgemeines

Zu- und Wegfahrtbereiche sind gemäss Verkehrssicherheitsverordnung auszugestalten.

Entlang der Staatsstrasse ist das Areal baulich unüberfahrbar abzugrenzen. Ausgenommen sind Zu- und Wegfahrt der Tankstelle.

10.2 Zu- und Wegfahrt Tankstelle

Die Zu- und Wegfahrt zur und von der Tankstelle muss an den im Plan angegebenen Stellen und in der angegebenen Richtung erfolgen.

Die Zufahrt von der Tankstelle zu anderen Betriebsteilen ist ausschliesslich über die interne Passage zu führen.

10.3 Anlieferung von Fahrzeugen

Die Anlieferung von Fahrzeugen mit Fahrzeugtransportern erfolgt über den Reesenweg oder über die Tankstellenzufahrt und die interne Passage.

10.4 Zu- und Wegfahrt Werkstattverkehr und Kundenverkehr

Die Zufahrt des Werkstattverkehrs und des Kundenverkehrs erfolgt via Reesenweg. Die Zufahrt über die Tankstellenzufahrt und die interne Passage ist zulässig. Für die Wegfahrt darf ausschliesslich der Reesenweg benutzt werden.

Allfällige Massnahmen, die im Hinblick auf die Erschliessung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes nötig werden, gehen vollumfänglich zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers.

10.5 Interner Verkehr

Der gesamte interne Verkehr ist innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes abzuwickeln.

10.6 Ruhender Verkehr

Die Parkplatzbedürfnisse von Personal und Kundschaft sind innerhalb der Baubereiche abzudecken. Für die Anzahl bereit zu stellender Parkplätze gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Winkel. Das Abstellplatzregime ist im Rahmen des Baugesuches für die Betriebs-erweiterung nach den unterschiedlichen Nutzweisen aufzuzeigen.

10.7 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser darf nur im gesetzlich vorgeschriebenen Zustand der Gemeindekanalisation zugeleitet werden.

Das Regenwasser ab den Gebäuden und Überdachungen ist soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes im Untergrund versickern zu lassen

Die Abstellflächen für zu verkaufende Fahrzeuge sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

11 Altlasten

Das Garagenareal ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche Nr. 0072 / I.0003 (Tankstelle), Klasse D, eingetragen und untersteht dem Gesetz über allfällige Sanierungen. Im Rahmen des Baugesuches für die Betriebserweiterung ist eine nähere Abklärung betreffend der allfälligen Überführung in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) durchzuführen.

12 Sicherheit

Die Sicherheit der BenutzerInnen des regionalen Radweges entlang der Staatsstrasse (Zürichstrasse) muss gewährleistet sein. Sie darf nicht durch Zu- und Wegfahrt von Kundschaft und Lieferungen beeinträchtigt werden. Hierfür sind angemessene Markierungen zu erstellen, wobei Markierungen auf Privatgrundstücken Sache der Eigentümer sind.

Es gilt eine Ausfahrtsichtweite von 50 m, welche bei allfälligen Baugesuchen zu berücksichtigen ist. Diese gilt sowohl für die Tankstellenausfahrt als auch für den Reesenweg.

13 Empfindlichkeitsstufe

In Übereinstimmung mit der massgebenden Landwirtschaftszone gilt bezüglich des Lärmschutzes die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

14 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Reesen tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Winkel

Privater Gestaltungsplan Reesen

Bericht

31. August 2005

Urs Peter / Dr. Walter Büchi

G:\Büro Zürich\Winkel\1.6138 GP Reesen\Erlass\GP Reesen Bericht.doc



TSP THEO STIERLI + PARTNER AG
Raumentwicklung und Umweltplanung

Dorfstrasse 17 ♦ 8155 Niederhasli
Tel 044 850 61 00 ♦ Fax 044 850 49 83
tspzuerich@tspartner.ch ♦ www.tspartner.ch

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage	1
2 Planungsablauf und Mitwirkung	1
3 Zielsetzungen	2
4 Betriebskonzept	2
5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan	2
6 Erläuterungen zu den Vorschriften	3
7 Bericht gemäss Art. 47 RPV	3
7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	3
7.2 Bericht zu den Einwendungen aus der Bevölkerung	5
7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	5
7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	5
7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	5
7.6 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet und Massnahmen zu deren Nutzung	6
8 Änderungen aufgrund der Vorprüfung	6
8.1 Plan	6
8.2 Vorschriften	6
Anhang	

1 Ausgangslage

In der Landwirtschaftszone Reesen der Gemeinde Winkel betreibt Herr Albert Harlacher seit 30 Jahren eine Autogarage. Das Areal ist 1952 erstmals für ein 2-Familien-Haus und eine mechanische Werkstätte mit Tankstelle genutzt worden. Während den über 50 Jahren wurden auf dem Areal Autos, Motorräder, landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen sowie weitere Geräte repariert, unterhalten und verkauft. Jahrelang diente die Werkstätte auch als Schleiferei für Sägeblätter u.a.. 1970 erfolgte ein Ausbau für 3 weitere Arbeitsplätze, 1990 der Umbau des Hauptgebäudes und die Teilüberdachung der Tankstelle.

Aufgrund einer Eingabe von Herrn Harlacher betreffend die Erstellung eines Gestaltungsplanes teilte das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) der Gemeinde Winkel am 21. Oktober 2004 mit, dass ein Gestaltungsplan unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen denkbar sei.

Die aktuelle Lage an der Zürcherstrasse zwischen Bachenbülach und Winkel wird für einen Garagenbetrieb mit Tankstelle als zweckmässig erachtet. Es wird auch anerkannt, dass aufgrund von Forderungen des Auto-Importeurs die Realisierungsmöglichkeit eines Ausbaus mittels Gestaltungsplan für die Garage zu einer Existenzfrage wird.

Im Rahmen der Vorabklärung wird auf verschiedene zu berücksichtigende Punkte hingewiesen.

Das gesamte Grundstück ist mit seiner Werkstatt, dem Verkaufsraum, der darüber liegenden Wohnung und der Einstellhalle weitgehend ausgenutzt. Der Importeur verlangt mit seinen neuen Standards eine Ausstellungsfläche von mindestens 350 m² und die Werkstatt müsste bereits für die aktuellen Reparatur- und Wartungsarbeiten mit mindestens zwei Arbeitsplätzen deutlich vergrössert werden.

Die Sicherung der Betriebszukunft bedingt also eine Erweiterung der Betriebsfläche. Für diese Betriebserweiterung kommt nur die südöstlich des bestehenden Betriebsgebäudes als Parking benutzte Fläche in Frage, welche im übrigen Gemeindegebiet liegt.

2 Planungsablauf und Mitwirkung

Im November 2004 erteilte Herr A. Harlacher der Theo Stierli + Partner AG (Niederhasli) den Auftrag zur Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplanes.

Die Firma Theo Stierli + Partner AG reichte die Unterlagen am 13.12.2004 bei der Gemeinde Winkel ein. Nach Absprache mit dem zuständigen Kreisplaner Urs Hungerbühler war die Meinung, dass öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton parallel durchgeführt würden.

Am 21.02.2005 fand in der Gemeinde Winkel eine Besprechung von Korrekturwünschen zwischen der Gemeinde (vertreten durch die Herren Sacchet und Häfeli), dem Projektträger Herr Harlacher, seinem Architekten (Herr Zryd) sowie der Planungsfirma (Herren Büchi und Peter) statt.

Im März trafen sich die Gemeinde, Projektträger, Architekt und Planer zu einer letzten Sitzung vor der offiziellen Eingabe des optimierten Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan lag vom 22. April 2005 bis 21. Juni 2005 öffentlich auf.

Aufgrund der eingetretenen Verzögerungen kann der Gestaltungsplan erst im November 2005 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

3 Zielsetzungen

Der Weiterbestand der Autogarage mit allen ihren Dienstleistungen soll sichergestellt und eine rechtskonforme Platzierung der erforderlichen Bauten und Anlagen soll ermöglicht werden.

4 Betriebskonzept

Die Architekten von B&P BERATUNG&PLANUNG haben in einer Konzeptstudie die angestrebte Betriebserweiterung dargestellt. Danach werden die bisherigen Werkstattflächen zu Verkaufsflächen für Neufahrzeuge und Dialogannahme für Werkstattdienstleistungen und Zubehör.

Als Neubau ist auf dem südöstlich anschliessenden Grundstück ein industrieller Werkstattanbau mit acht Arbeitsplätzen und einem Waschraum vorgesehen. Zur Verbesserung der Lagerhaltung von Teilen und Kundenreifen wird der ganze Anbau unterkellert. Damit wird ein späterer Einbau von Spenglerarbeitsplätzen möglich.

Das Betriebskonzept findet sich im Anhang.

5 Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan sieht drei Baubereiche innerhalb des Betriebsareals vor. An der Zürichstrasse wird ein „**Baubereich Tankstelle**“ (Infrastruktur inkl. Dach, ist bestehend) inkl. Festlegung der Zu- und Wegfahrt des Publikums- und Anlieferungsverkehrs vorgesehen. Im „**Allgemeinen Baubereich**“ liegt das bestehende Garagengebäude, welches als Ausstellungs- und Verkaufsfläche vorgesehen ist, sowie weitere Hochbauten bzw. die Erweiterung der bestehenden Bauten. Im „**Baubereich Offene Überdachungen**“ können die präsentierten Occasions- und Neuwagen überdacht werden durch mindestens auf drei Seiten offene Überdeckungskonstruktionen. Auf der restlichen Fläche des Geltungsbereiches dürfen keine neuen Gebäude erstellt werden.

Ein paar Zahlen zum geplanten Ausbau:

	Einheit	
Grundstück vor Gestaltungsplan Reesen	m ²	1'846
Für BMZ anrechenbares Gebäudevolumen vor Gestaltungsplan Reesen	m ³	3'440
Baumassenziffer (BMZ) vor Gestaltungsplan Reesen	m ³ / m ²	1.87
Grundstück mit Gestaltungsplan Reesen und geplantem Werkstatt-Ausbau	m ²	3'158
Für BMZ anrechenbares Gebäudevolumen mit Gestaltungsplan Reesen und geplantem Werkstatt-Ausbau	m ³	6'370
Baumassenziffer (BMZ) mit Gestaltungsplan Reesen und geplantem Werkstatt-Ausbau	m ³ / m ²	2.02

Für die Witterungsabzüge in der Berechnung der für Baumassenziffer anrechenbaren Volumen von Tankstellendach und offenen Überdachungen sind § 258 gemäss kantonalem PBG sowie die kantonale, allgemeine Bauverordnung (700.2) zu beachten.

Zur Tankstelle werden auch die An- und Wegfahrtrichtungen von Publikum und Lieferanten festgelegt, zur Werkstatt die Fahrtrichtungen der mehrheitlich werksinternen Benutzung.

Der Reesenweg ist bereits für die Garagenbedürfnisse asphaltiert und genügend ausgebaut worden.

6 Erläuterungen zu den Vorschriften

Neben den Bestimmungen für die verschiedenen Bereiche und die Zu- und Wegfahrten, die im Betriebskonzept (vgl. Anhang) ebenfalls dargestellt sind, wird auch die Entwässerung geregelt, wobei das Meteorwasser weitestgehend auf dem Betriebsareal versickert werden soll.

7 Bericht gemäss Art. 47 RPV

7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Auf dem betroffenen Areal besteht seit 1952 eine mechanische Werkstätte mit angegliederter Tankstelle, die funktionell einer heutigen Garage mit Nebennutzungen entsprach (s. Kapitel 1). Aufgrund dieser Vorgeschichte besteht für diese Nutzungen Bestandesgarantie.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt. Es werden nur die für den Gestaltungsplan relevanten Bestimmungen behandelt.

Art. 1 Abs. 2 a., natürliche Lebensgrundlagen schützen

Das fragliche Areal bildete schon vor Aufnahme des heutigen Betriebes keinen Lebensraum von besonderer Bedeutung. Seit 1952 ist eine mechanische Werkstätte / Garage an bestehendem Ort in Betrieb. Der eigentliche Ausbau betrifft nur Flächen, die seit Jahrzehnten für das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen genutzt werden.

Art. 3 Abs. 2 a., Kulturland erhalten

Mit der Anlage wird kein Landwirtschaftsland der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entzogen; die fraglichen Flächen werden schon seit 1952 anderweitig genutzt und sind im Altlastenkataster registriert.

Art. 3 Abs. 2 b., Einordnung in die Landschaft

Die Erneuerung der Anlage schafft wieder eine räumliche Ordnung auf der dicht genutzten Parzelle und stellt tendenziell eine Verbesserung der Einordnung in die Landschaft dar.

Art. 3 Abs. 2 d., Freihaltung naturnaher Erholungsräume

Die Anlage selbst war bereits vor der Erstellung des Gestaltungsplanes kein naturnaher Erholungsraum. Der auch zur Erholung dienende Radweg ist in den 1980er-Jahren erstellt worden (rund 30 Jahre nach Garage und Tankstelle), was durch die Tankstellenbetreiber stets ausreichend berücksichtigt wurde. Alle gesetzlichen Auflagen wurden erfüllt und entsprechende Massnahmen laufend ergänzt (weitere Details: siehe Anhang).

Art. 3 Abs. 3 b., Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen

Gemäss seiner Lage in der Landwirtschaftszone gilt für die Garage die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Lage abseits der Wohngebiete schützt diese vor Lärm und anderen Beeinträchtigungen. Die Gemeinde hat seit Inbetriebnahme der Autogarage nie von Beanstandungen Kenntnis erhalten.

Art. 3 Abs. 3 c., Rad- und Fusswege

Die Verkehrssicherheitsverordnung regelt in Art. 10ff die Schutzmassnahmen für die BenutzerInnen des Radweges, welcher Mitte der 1980er-Jahre erstellt wurde. Der Gestaltungsplan regelt den Verkehr zu, von und auf dem Grundstück, um die geforderte Sicherheit der öffentlichen Verkehrswege zu garantieren.

Zum Schutz der RadfahrerInnen sind Markierungen oder andere Elemente vorzusehen, um Zu- und Wegfahrt der Tankstelle gemäss Verkehrssicherheitsverordnung zu regeln.

7.2 Bericht zu den Einwendungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung konnte während der öffentlichen Auflage Einwendungen vorbringen. Davon Gebrauch gemacht hat nur Herr Martin Bodmer, 8185 Winkel. Sein Einwand betrifft die Lichtimmission durch die Tankstelle. Es wurde darauf eingegangen und die Einwendung erhielt Zustimmung. Sie ist in den GP-Bestimmungen berücksichtigt.

7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Da der Sachplan über die Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) nach wie vor nicht erlassen ist, kann er auch nicht berücksichtigt werden.

Weitere Sachpläne und Konzepte des Bundes, die berücksichtigt werden müssten, sind nicht bekannt.

7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan liegt das Areal dieses Gestaltungsplanes in der Landwirtschaftszone. Der Werkstätten- / Garagenbetrieb wurde 1952 errichtet, lange vor Einführung des Raumplanungsgesetzes, und geniesst somit Bestandegarantie.

Gemäss regionalem Richtplan führt eine „zu verstärkende Hauptleitung“ der Wasserversorgung in der Nähe des Geltungsbereichs dieses Gestaltungsplanes durch. Die Zone des allgemeinen Baubereiches im Gestaltungsplan tangiert die Wasserleitung nicht.

7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Der Gestaltungsplan wird nur vom Plan über die Fluglärmbelastung und vom Auflageprojekt für das vorläufige Betriebsreglement berührt. Gemäss seiner Lage in der Landwirtschaftszone gilt für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans Reesen die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Da jedoch keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen wie Wohnungen geplant sind und die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III nur während der Nacht - also ausserhalb der Betriebszeiten - überschritten werden, stellt der Lärm kein Hindernis für den Gestaltungsplan dar.

Im Weiteren sind die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung bezüglich der benachbarten Gebiete zu berücksichtigen. Angesichts der grossen Distanz zu den Wohnzonen kann eine übermässige Lärmbeeinträchtigung jedoch ausgeschlossen werden. Auch auf den benachbarten bebauten Parzellen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Allfälliger Lärm des Reparaturbetriebes wird durch die vorgesehenen Bauten im Allgemeinen Baubereich gegenüber diesen abgeschirmt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird eine Abklärung der Altlastensituation vorgenommen.

7.6 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet und Massnahmen zu deren Nutzung

Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, steht die Nutzung allfälliger Reserven innerhalb der Bauzonen nicht zur Diskussion.

8 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

8.1 Plan

Das Titelblatt wurde bereinigt.

Die Signatur für den Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die Parzellengrenzen sichtbar bleiben.

Der Baubereich Tankstelle wurde in der Tiefe vermassst.

Die interne Passage wurde eingetragen.

8.2 Vorschriften

Neben der Bereinigung des Titelblattes und verschiedenen kleineren Korrekturen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Zweck und Nutzweise wurden in zwei verschiedenen Bestimmungen aufgeführt. (Ziffern 2 und 3)
- Es wurde präzisiert, dass die Landwirtschaftszone im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes bestehen bleibt. (Ziffer 6)
- Die Zulässigkeit unterirdischer Bauten wurde auf den Bereich innerhalb der Baulinien und Strassenabstände beschränkt. Es ist somit keine besondere Bezeichnung als Baubereich mehr erforderlich. (Ziffer 7)
- Die Wohnfläche wurde auf das Mass zur Zeit der Festsetzung des Gestaltungsplanes beschränkt. (Ziffer 8, Tabelle)
- Die "Grösste Höhe", bei der präzisiert wird, dass es sich um die Höhe der Überdachungen handelt, wird auf 6.00 m hinaufgesetzt, da die Tankstellenüberdachung schon jetzt eine grösste Höhe von 5.75 m aufweist. (Ziffer 8, Tabelle)
- Es wurde präzisiert, dass entlang der Staatsstrasse keine Fahrzeuge, auch nicht vorübergehend, abgestellt werden dürfen. Temporäre Werbung wird der gleichen Bewilligungspflicht unterworfen wie Reklameanlagen (§ 309 Abs. 1 Bst. m) PBG). (Ziffer 9)

- Es wurde festgelegt, dass entlang der Staatsstrasse eine nicht passierbare Abgrenzung vorzunehmen ist, die nur im Bereich der Tankstelle eine Zu- und Wegfahrt erlaubt. (Ziffer 10.1)
- Es wurde präzisiert, dass die Anlieferung von Fahrzeugen aus organisatorischen Gründen über die Tankstellenzufahrt erfolgen kann, die Wegfahrt jedoch über die interne Passage und den Reesenweg erfolgt. (Ziffer 10.3)
- Es wurde bestimmt, dass alle Kunden über die Tankstellenzufahrt zufahren können, aber nur nach dem Tanken auf die Staatsstrasse zurückgefahren werden darf. Der übrige Besucherverkehr, wie auch der Werkstattverkehr, benutzt den Reesenweg. (Ziffer 10.4)
- Um die zweckmässige Organisation der Parkierung sicherzustellen, wird ein entsprechender Nachweis im Baugesuch verlangt. (Ziffer 10.6)
- Es wurde eine Bestimmung betreffend Altlasten eingefügt. Gemäss dem Katasterauszug ist an dem mit "D" in der niedrigsten Kategorie klassierten Standort kein Schadenfall registriert. Es bestehen deshalb zur Zeit keine Vorbehalte für ein Bauvorhaben. Bei baulichen Massnahmen sind jedoch die nötigen Vorkehrungen zu treffen. (Ziffer 11)
- Die gemäss Verordnung erforderliche Ausfahrtsichtweite wird in den Vorschriften genannt. Es wird zudem präzisiert, dass diese für beide Ausfahrten (Tankstelle und Reesenweg) gleichermassen gilt. (Ziffer 12)

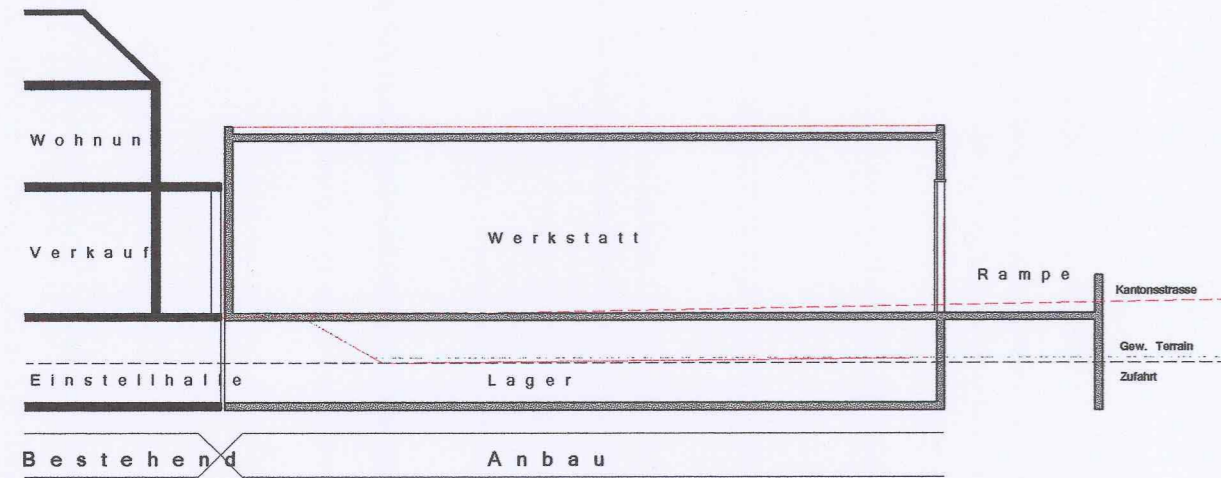
Aus gesetzgebungstechnischen Gründen wurde darauf verzichtet, den gleichen Sachverhalt in mehreren Bestimmungen zu regeln. So wird beispielsweise die Ausfahrtsichtweite nur unter der Bestimmung betreffend der Sicherheit, nicht aber bei jeder Bestimmung über Zu- und Wegfahrten erwähnt.

THEO STIERLI + PARTNER AG

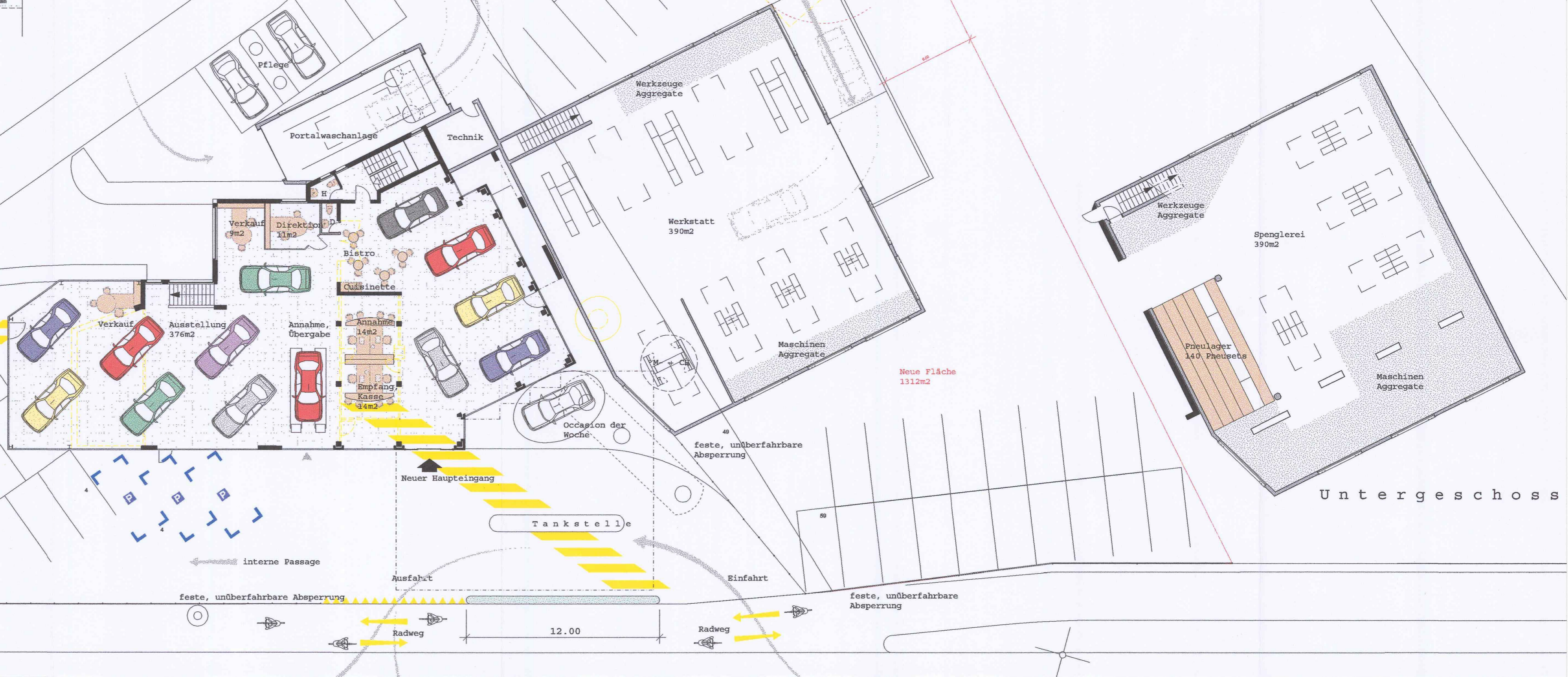
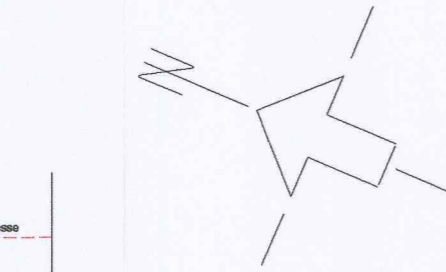
Urs Peter / Dr. Walter Büchi

Anhang:

- Konzeptplan für die Umgestaltung der baulichen Anlagen inkl. Sicherheitskonzept für BenutzerInnen des Radweges entlang der Zürichstrasse



Schemaschnitt



Untergeschoss