PLANER
MÜLLER
INGENIEURE

MÜLLER INGENIEURE AG
Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gebr. Meier Gemüsekulturen AG

Planung

Privater Gestaltungsplan «Wiesenhof»

Teilrevision 2024

Vernehmlassung

Gestaltungsplanvorschriften

Projekt-Nr. 8.0814, 26.06.2024, BM

Kanton Zürich
Gemeinde Buchs

Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Wiesenhof»

Gestaltungsplanvorschriften
mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 ff PBG

Von der Grundeigentümerschaft aufgestellt am:
Namens der Grundeigentümerschaft Kat. Nrn. 2755, 2759 und 2893:

.....	.....
Gebr. Meier Gemüsekulturen AG, Buchs	

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
Namens der Gemeindeversammlung:

.....	.....
Gemeindepräsident, Pascal Schmid	Gemeindeschreiberin, Yvonne Müller

Von der Baudirektion genehmigt am:	.....
Für die Baudirektion:	BDV Nr. .....

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt
Privater Gestaltungsplan «Wiesenhof»
Teilrevision 2024

Auftraggeber
Gebr. Meier Gemüsekulturen AG
Furthof 13
8107 Buchs

Termine / Zuständigkeiten
Erstausgabe 04.07.2024, BM
Revision 1

Projektorganisation
Projektleiter Benjamin Müller (BM)
T 043 422 10 19
b.mueller@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin
Zeichnerin

Projekt-Nr. **8.0814**

Datei
H:\Weitere Gemeinden\Buchs\8.0814 Änderung GP Wiesenhof\4-Änderung GP\Vorschriften\GP-Wiesenhof-Vorschriften-2024-07-04.docx

Rechtsgültige Gestaltungsplanvorschriften	***Änderung Gestaltungsplanvorschriften***	***Erläuterungen***
Links: schwarz: Formulierung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften	Mitte: schwarz: Formulierung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften rot: Ergänzung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften ~~rot, gestrichen~~: ~~Aufhebung rechtskräftige Gestaltungsplanvorschriften~~	Rechts: *Bemerkungen / Hinweise*
Art. 1 Rechtsgrundlage, Zweck [1] Gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die Gebrüder Meier Gemüsekulturen AG (GMGAG), vertreten durch Rudolf Meier, Erlenhof, 8108 Dällikon, nachfolgend "Investor" genannt, über die Grundstücke 1989 und 2084 den nachstehenden privaten Gestaltungsplan fest. Es handelt sich dabei um eine Totalrevision des Privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof, dem die Gemeindeversammlung Buchs am 30. Nov. 1989 zugestimmte und der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3233 am 3. Oktober 1990 genehmigte. [2] Mit der Revision des Gestaltungsplanes Wiesenhof werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Betrieb der GMGAG den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen, um im schnelllebigen Umfeld der landwirtschaftlichen Gemüseproduktion bestehen zu können. Die öffentlichen Interessen sollen durch eine möglichst gute Gestaltung der Anlagen und durch eine umweltverträgliche Produktion des Gemüses beachtet werden.	**Art. 1 ~~Rechtsgrundlage,~~ Zweck** ~~[1] Gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt die Gebrüder Meier Gemüsekulturen AG (GMGAG), vertreten durch Rudolf Meier, Erlenhof, 8108 Dällikon, nachfolgend "Investor" genannt, über die Grundstücke 1989 und 2084 den nachstehenden privaten Gestaltungsplan fest. Es handelt sich dabei um eine Totalrevision des Privaten Gestaltungsplanes Wiesenhof, dem die Gemeindeversammlung Buchs am 30. Nov. 1989 zugestimmte und der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3233 am 3. Oktober 1990 genehmigte.~~ Mit ~~der Revision des~~ dem Gestaltungsplanes «Wiesenhof» werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Betrieb ~~der GMGAG~~ den aktuellen wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen, um im schnelllebigen Umfeld der landwirtschaftlichen Gemüseproduktion bestehen zu können. Die öffentlichen Interessen sollen durch eine möglichst gute Gestaltung der Anlagen und durch eine umweltverträgliche Produktion des Gemüses beachtet werden.	*Erläuternde Inhalte in den Gestaltungsplanvorschriften werden entfernt und im beiliegenden Planungsbericht festgehalten.* *Der Zweck bezieht sich auf den Gestaltungsplan seit seiner ersten Version und nicht bloss auf Der Gestaltungsplan soll an die landwirtschaftliche Nutzung des Areals und nicht an den Namen oder die Eigentümer des Betriebs gebunden werden.*

Art. 2 Geltungsbereich [1] Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:1000, vom 15.08.2008 durch das im Gestaltungsplanperimeter abgegrenzte Areal. [2] Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:1000 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet). [3] Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die jeweils gültigen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG), resp. der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Buchs.	**Art. 2 Geltungsbereich** [1] Der Gestaltungsplan gilt für das im ~~Plan~~ Situationsplan, Mst. 1:1000, vom XX.XX.2024 durch das im Gestaltungsplanperimeter abgegrenzte Areal. [2] Es gelten die Festlegungen dieser ~~Bau~~ Gestaltungsplanvorschriften sowie des zugehörigen ~~Planes~~ Situationsplan Mst. 1:1000 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet). [3] Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die jeweils gültigen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG), resp. der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Buchs.	*Der Gestaltungsplanperimeter entspricht dem rechtsgültigen Privaten Gestaltungsplan «Wiesenhof».* *Formelle Anpassung der Begriffe nach aktueller Praxis.*
Art. 3 Empfindlichkeitsstufe Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.	**Art. 3 Empfindlichkeitsstufe** Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.	*Keine Änderungen*
Art. 4 Nutzungsweise [1] Im Gestaltungsplangebiet sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit der Gemüseproduktion erlaubt, wie: – Anbau, Bewirtschaftung, Verarbeitung, Lagerung, Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte sowie dazugehörige Produktions-, Büro-und Laborräume. – Wohnungen und Zimmer für Betriebsangehörige und Saisonpersonal. [2] Der Betrieb eines Labors zur Untersuchung betriebeigener Bodenproben, biologischer Schädlingsbekämpfung, Bestimmung der Düngerdosierung etc. ist im Umfang der betrieblichen Notwendigkeit und unter Wahrung der entsprechenden Sicherheitsvorschriften erlaubt. Weiter ist in den Betriebsgebäuden eine betriebserforderliche Bürofläche von max. 60 m² zulässig.	**Art. 4 Nutzungsweise** [1] Im Gestaltungsplangebiet sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit der Gemüseproduktion erlaubt. ~~, wie:~~ – Anbau, Bewirtschaftung, Verarbeitung, Lagerung, Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte sowie dazugehörige Produktions-, Technik-, Werk- und Büro~~ und Labor~~räume sowie Füll- und Waschanlagen. – Sanitäranlagen, Garderoben, Pausenräume für Angestellte. – Wohnungen und Zimmer für Betriebsangehörige und Saisonpersonal. ~~[2] Der Betrieb eines Labors zur Untersuchung betriebeigener Bodenproben, biologischer Schädlingsbekämpfung, Bestimmung der Düngerdosierung etc. ist im Umfang der betrieblichen Notwendigkeit und unter Wahrung der entsprechenden Sicherheitsvorschriften erlaubt. Weiter ist in den Betriebsgebäuden eine betriebserforderliche Bürofläche von max. 60 m² zulässig.~~	*Die Nutzung wird weiter spezifiziert., u.a. erfordern gesetzliche und gesellschaftliche Anforderungen an die Arbeitsbedingungen für Angestellte in der Landwirtschaft weitere Räumlichkeiten.* *Es ist kein Labor auf dem Areal nötig und geplant.*

Art. 5 Areal für bestehende Bauten

[1] Die im Gestaltungsplangebiet bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, der Gebäudeform, der Erscheinung sowie der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Die Bauten dürfen nur für die gestaltungsplankonforme Nutzung verwendet werden. Jegliche andere Nutzung ist untersagt.

[3] Die Gebäude sind gut zu gestalten und der ländlichen Situation anzupassen.

[4] Die Ausnützung bestimmt sich nach PBG § 255. Angerechnet werden die zum Wohnen dienenden Flächen.

[5] Bei den Bauten A, 1, 2, 3 und 4 sind 2 Vollgeschosse zulässig, beim Bau A zusätzlich ein anrechenbares Dachgeschoss (bereits ausgebaut).

[6] In den einzelnen Gebäuden ist folgende Wohnnutzung (WN) und betriebsbezogenen Nutzung (BN) erlaubt:

Best. Gebäude	**Best. WN m²**	**Zusätzlich erlaubte WN m²**	**Betriebsbezogene Nutzung**
Gebäude 1	360	0	0
Gebäude 2 EG OG	 81 81	 0 0	 BN 0
Gebäude 3 EG OG	 0 200	 0 0	 BN 0
Gebäude 4, EG OG	 0 200	 0 0	 BN 0
Gebäude A	405	0	0
Gebäude B+D+5	0	0	BN

Art. 5 Areal für bestehende Bauten

[1] Die im Gestaltungsplangebiet bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, der Gebäudeform, der Erscheinung sowie der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Die Bauten dürfen nur für die gestaltungsplankonforme Nutzung verwendet werden. Jegliche andere Nutzung ist untersagt.

[3] Die Gebäude sind gut zu gestalten und der ländlichen Situation anzupassen.

[4] Die Ausnützung bestimmt sich nach PBG § 255. Angerechnet werden die zum Wohnen dienenden Flächen.

[5] Bei den Bauten A, B ~~1~~, C ~~2~~, E ~~3~~ und F ~~4~~ sind 2 Vollgeschosse zulässig, beim Bau A zusätzlich ein anrechenbares Dachgeschoss (bereits ausgebaut).

[6] In den einzelnen Gebäuden ist die folgende maximale Fläche für eine Wohnnutzung (WN) ~~und betriebsbezogenen Nutzung (BN)~~ zulässig. Im Übrigen sind im Bestand Flächen für betriebsbezogene Nutzungen erlaubt:

Best. Gebäude	**Best. WN m²**	**~~Zusätzlich erlaubte WN m²~~**	**~~Betriebsbezogene Nutzung~~**
Gebäude A	405	~~0~~	~~0~~
Gebäude B ~~1~~	360	~~0~~	~~0~~
Gebäude C ~~2~~ EG OG	 81 81	 ~~0~~ ~~0~~	 ~~BN~~ ~~0~~
Gebäude ~~B+~~D~~+5~~	0	~~0~~	~~BN~~
Gebäude E ~~3~~ EG OG	 0 200	 ~~0~~ ~~0~~	 ~~BN~~ ~~0~~
Gebäude F ~~4~~ EG OG	 0 200	 ~~0~~ ~~0~~	 ~~BN~~ ~~0~~
Gebäude A	405	~~0~~	~~0~~

Die bestehenden Gebäude werden zur besseren Übersicht einheitlich nummeriert und alphabetisch aufgelistet.

Es wird neu lediglich die maximale Fläche für eine Wohnnutzung übernommen. Die übrigen Flächen in den bestehenden Gebäuden sollen vollständig für den Betrieb zur Lagerung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten oder als Ökonomiegebäude genutzt werden können.

Art. 6 Areal für neue Hochbauten [1] Im Areal für Neubauten ist ein neues Gebäude für die Lagerung und Sortierung von Gemüse (C) geplant, folgende Abmessungen sind zulässig: Gebäudelänge max. 65.0 m Gebäudebreite max. 34.0 m Gebäudehöhe max. 6.0 m Firsthöhe max. 2.0 m [2] Das Erdgeschoss ist zumindest auf der Kote von 420.0 m zu errichten, um einen genügenden Schutz vor Hochwasser aus dem Bännengraben zu erreichen. Weiter ist gemäss den Planeinträgen bei der Brücke über den Bännengraben ein Damm als Objektschutzmassnahme zu erstellen. [3] Das Dach des Gebäudes ist analog der Gewächshäuser mit kleinen Längsfirsten von max. 2 m Höhe und dunklem Material einzudecken. Damit soll das Kühlgebäude möglichst tief gehalten werden. Abs. 4 und 5 gestrichen, gem. Entscheid BRK I (0228/2009)	**Art. 6 Areal für Betriebsgebäude ~~neue Hochbauten~~** [1] Im Areal für Betriebsgebäude ~~Neubauten~~ ~~ist ein neues~~ sind Gebäude für Untersuchung, Lagerung und Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten und für den Betrieb Räume für Mitarbeiter (u.a. Aufenthalt, Garderoben, Stillzimmer, Toiletten usw.) und Leitung sowie Remisen, Technikräume, Werkräume usw. zulässig. Es sind nur betriebsnotwendige Nutzungen und keine zusätzlichen Wohnnutzungen und keine publikumsorientierten Nutzungen gestattet. ~~die Lagerung und Sortierung von Gemüse (C) geplant, folgende Abmessungen sind zulässig:~~ ~~Gebäudelänge max. 65.0 m~~ ~~Gebäudebreite max. 34.0 m~~ ~~Gebäudehöhe max. 6.0 m~~ ~~Firsthöhe max. 2.0 m~~ [2] Im Bereich 1 gelten eine Traufseitige Fassadenhöhe von max. 6.0 m und eine Gesamthöhe von max. 8.0 m. Das Erdgeschoss ist zumindest auf der Kote von 420.0 m zu errichten~~, um einen genügenden Schutz vor Hochwasser aus dem Bännengraben zu erreichen~~. ~~Weiter ist gemäss den Planeinträgen bei der Brücke über den Bännengraben ein Damm als Objektschutzmassnahme zu erstellen.~~ [3] Im Bereich 2 gelten eine Traufseitige Fassadenhöhe von max. 6.0 m und eine Gesamthöhe von max. 8.0 m. [4] Die Firstrichtung ist gemäss Eintrag im Situationsplan auszurichten. [5] Das Dach der Gebäude ~~des Gebäudes~~ ist analog der Gewächshäuser mit kleinen Längsfirsten von max. 2 m Höhe ~~und dunklem Material~~ einzudecken. ~~Damit soll das Kühlgebäude möglichst tief gehalten werden.~~ Die Dachflächen können mit genügend angepassten Solaranlagen ausgerüstet werden.	*Durch den Ersatz des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 187 wurde das «Areal für neue Hochbauten» neu angeordnet und bez. Anordnung und Dachgestaltung in den Bereich für Gewächshäuser integriert.* *Die Mantellinien regeln bereits ausreichend die maximale Ausdehnung der Gebäudelänge und Gebäudebreite. Die zusätzliche Regelung von Gebäudelänge und Gebäudebreite wird zur vermeidung von Doppelspurigkeiten gestrichen.* *Anpassung der Begriffe an die Harmonisierung der Baubegriffe* *Da der Hochwasserschutz auch anderweitig gelöst werden kann, sollte der Damm kein verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplans sein.* *Die Gebäude wurden mit einem hellen Material eingedeckt, wodurch sich die Betriebsgebäude gut in die Fläche der Gewächshäuser integrieren.* *Erläuternde Inhalte werden in den Planungsbericht verschoben.*

	Art. 7 Areal für Ökonomiegebäude [1] Im Areal für Ökonomiegebäude sind Gebäude für Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie Remisen usw. zulässig. Es sind nur betriebsnotwendige Nutzungen und keine zusätzlichen Wohnnutzungen und keine publikumsorientierten Nutzungen gestattet. Autoabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind nicht zulässig. [2] Im Bereich I gelten eine Traufseitige Fassadenhöhe von max. 6.0 m und eine Gesamthöhe von max. 8.0 m. [3] Im Bereich II gelten eine Traufseitige Fassadenhöhe von max. 6.0 m und eine Gesamthöhe von max. 8.0 m. [4] Im Bereich III gelten eine Traufseitige Fassadenhöhe von max. 6.0 m und eine Gesamthöhe von max. 8.0 m. [5] Die Firstrichtung ist gemäss Eintrag im Situationsplan auszurichten. Die Dachflächen können mit genügend angepassten Solaranlagen ausgerüstet werden.	*Aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche an die Räumlichkeiten wird künftig zwischen «Betriebsgebäude» und «Ökonomiegebäude» unterschieden.* *Die separate Auflistung der einzelnen Bereiche ermöglicht bei Bedarf die Formulierung von individuellen Anforderungen.*

Art. 7 Areal für Gewächshäuser [1] Im Areal für Gewächshäuser sind Glas- oder Plastikgewächshäuser zulässig. Der Bereich ist vollflächig überbaubar. Die maximale Höhe der Gewächshäuser (First) beträgt 7.0 m. [2] Die Bodenfruchtbarkeit in den Gewächshäusern ist zu erhalten. Sie darf weder mechanisch, chemisch noch durch Hitze oder andere Einflüsse beeinträchtigt werden. Der Boden wird weder abgetragen noch planiert, es ist nur eine Bodenbearbeitung im landwirtschaftlichen Sinne zulässig. [3] Allfällige technische Anlagen für die Beheizung, Steuerung etc. sind im Kubus der Gewächshäuser zulässig. [4] Sollten die Gewächshäuser einmal nicht mehr der Produktion von landwirtschaftlichen Kulturen dienen, sind sie innert 2 Jahren abzuräumen und die Fläche ist für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.	**Art. 8 ~~7~~ Areal für Gewächshäuser** [1] Im Areal für Gewächshäuser sind Glas- oder Plastikgewächshäuser zulässig. Der Bereich ist vollflächig überbaubar. Die maximale Höhe der Gewächshäuser (First) beträgt 7.0 m. [2] Die Bodenfruchtbarkeit in den Gewächshäusern ist zu erhalten. Sie darf weder mechanisch, chemisch noch durch Hitze oder andere Einflüsse beeinträchtigt werden. Der Boden wird weder abgetragen noch planiert, es ist nur eine Bodenbearbeitung im landwirtschaftlichen Sinne zulässig. [3] Allfällige technische Anlagen für die Beheizung, Steuerung etc. sind im Kubus der Gewächshäuser zulässig. [4] Sollten die Gewächshäuser einmal nicht mehr der Produktion von landwirtschaftlichen Kulturen dienen, sind sie innert 2 Jahren abzuräumen und die Fläche ist für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.	*Keine Anpassungen nötig.*
	Art. 9 Wärmespeicher [1] Zur Speicherung und Nutzung der mittels Solaranlagen produzierten Energie ist ein Wärmespeicher mit 12 m Durchmesser und 14 m Höhe zulässig. Die Lage gemäss Situationsplan ist schematisch. [2] Sollte der Wärmespeicher einmal nicht mehr für die Produktion von landwirtschaftlichen Kulturen dienen, ist er innert 2 Jahren abzuräumen und die Fläche für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung herzurichten oder nach Art. 7, Bereich II als Ökonomiegebäude zu nutzen.	*Es handelt sich um ein gänzlich neues Element im Gestaltungsplangebiet. Im Grundsatz handelt es sich bei den Gewächshäusern um eine Solaranlage, die die Sonnenenergie für die Optimierung der landwirtschaftlichen Produktion nutzt. Wie bei Solaranlagen üblich, fehlt in der Nacht und an trüben Tagen die nötige Energie der Sonne. Aus diesem Grund soll diese Lücke mittels Photovoltaikanlagen, dem Betrieb der bestehenden Wärmepumpe und eben diesem Wärmespeicher geschlossen werden.*

Art. 8 Bewässerungsbecken [1] Es sind zwei Speicherbecken für Regenwasser geplant. Das Becken 1 nimmt das Dach- und Platzwasser der neuen Gewächshäuser auf, das Becken 2 das Dach- und Platzwasser der bestehenden Gewächshäuser. Das Becken 2 darf maximal eine Wasserfläche von 3000 m² aufweisen und kann innerhalb der Mantellinie frei situiert werden. [2] Das Dach- und Platzwasser der neuen Gewächshäuser ist, soweit höhenmässig möglich, in das Bewässerungsbecken 1 zu leiten. Im Becken wird das Wasser für Bewässerungszwecke gespeichert. [3] Die Becken haben den Ansprüchen der Regenwasserretention zu genügen, wie in der Richtlinie zur Regenwasserentsorgung gefordert. Sie weisen eine Tiefe von 2.0m bezogen auf den gewachsenen Boden auf. [4] Der Damm rund um die Becken ist auf eine Höhe von 2.0m zu beschränken (bezüglich dem gewachsenen Terrain), gegen aussen mit 1:2 oder flacher abzuböschen. Die Dichtungsfolie hat eine dunkle Farbe aufzuweisen. Sie ist ca. ½ m unter der Dammkrone im Damm zu verankern. Der Damm und die nähere Umgebung sind möglichst naturnah zu gestalten, die Konturen sind mit Büschen und Bäumen zu brechen. [5] Das Becken Nr. 2 kommt erst zur Ausführung, wenn die bestehenden Gewächshäuser erneuert werden oder wenn es sich aus betrieblichen Gründen aufdrängt. Es dient der Regenwassernutzung zur Bewässerung und wird mit dem Dach- und Platzwasser der bestehenden Gewächshäuser gespiesen. Bis zur Umnutzung zu einem Regenwasserspeicherbecken ist der Boden als landwirtschaftliches Kulturland zu nutzen. [6] Bei Wegfall der Nutzung ist der Boden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Diese Pflicht ist im Grundbuch zu sichern. [7] Die Ressource Boden ist sachgerecht zu sichern. Ausgehobener Boden ist entweder für die Rückführung am selben Ort zu sichern oder zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von ge-	**Art. 10 ~~8~~ ~~Bewässerungs~~ Wasserbecken** [1] Es sind zwei Speicherbecken für Regenwasser geplant. Das ~~Becken~~ Wasserbecken 1 nimmt das Dach- und Platzwasser der ~~neuen~~ östlichen Gewächshäuser auf, das ~~Becken~~ Wasserbecken 2 das Dach- und Platzwasser der ~~bestehenden~~ westlichen Gewächshäuser. Das Becken 2 darf maximal eine Wasserfläche von 3000 m² aufweisen und kann innerhalb der Mantellinie frei situiert werden. [2] Das Dach- und Platzwasser der ~~neuen~~ Gewächshäuser östlich der Brüederhofstrasse ist, soweit höhenmässig möglich, in das ~~Bewässerungsbecken~~ Wasserbecken 1 zu leiten. Im Becken wird das Wasser für Bewässerungszwecke gespeichert. [3] Die Becken haben den Ansprüchen der Regenwasserretention zu genügen, wie in der Richtlinie zur Regenwasserentsorgung gefordert. Sie weisen eine Tiefe von 2.0m bezogen auf das massgebende Terrain ~~den gewachsenen Boden~~ auf. [4] Der Damm rund um die Becken ist auf eine Höhe von 2.0m zu beschränken (bezüglich dem massgebenden ~~gewachsenen~~ Terrain), gegen aussen mit 1:2 oder flacher abzuböschen. Die Dichtungsfolie hat eine dunkle Farbe aufzuweisen. Sie ist ca. ½ m unter der Dammkrone im Damm zu verankern. Der Damm und die nähere Umgebung sind möglichst naturnah zu gestalten, die Konturen sind mit Büschen und Bäumen zu brechen. [5] Das Wasserbecken 2 ~~Becken Nr. 2 kommt erst zur Ausführung, wenn die bestehenden Gewächshäuser erneuert werden oder wenn es sich aus betrieblichen Gründen aufdrängt. Es~~ dient der Regenwassernutzung zur Bewässerung und wird mit dem Dach- und Platzwasser der ~~bestehenden~~ Gewächshäuser gespiesen. Bis zur Umnutzung zu einem Regenwasserspeicherbecken ist der Boden als landwirtschaftliches Kulturland zu nutzen. [6] Bei Wegfall der Nutzung als Wasserbecken ist der Boden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen. Diese Pflicht ist im Grundbuch zu sichern.	*Formelle Anpassung für eine Harmonisierung der Begrifflichkeiten von Situationsplan und Vorschriften sowie besseren Verständlichkeit.* *Anpassung der Bezüge auf das Terrain an die Harmonisierung der Baubegriffe.* *Anpassung der Bezüge auf das Terrain an die Harmonisierung der Baubegriffe.*

schädigten Böden ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu verwenden. Massgebend für die technische Sicherung der Ressource Boden und die Planung der Wiederherstellung im Rahmen des Bauverfahrens sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003. [8] Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung durch den Kanton (Amt für Landschaft und Natur).	[7] Die Ressource Boden ist sachgerecht zu sichern. Ausgehobener Boden ist entweder für die Rückführung am selben Ort zu sichern oder zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters zu verwenden. Massgebend für die technische Sicherung der Ressource Boden und die Planung der Wiederherstellung im Rahmen des Bauverfahrens sind die aktuellen Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich~~, Mai 2003~~. [8] Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung durch den Kanton (Amt für Landschaft und Natur).	
Art. 9 Areal für Hofraum und Umgebung [1] Im Areal Hofraum und Umgebung ist die für den vorliegenden Siedlungsraum erforderliche Nutzung zulässig. Wo möglich und sinnvoll sind Grünanlagen mit Baumgruppen zu platzieren. Die versiegelten Flächen sind auf das für den Betrieb erforderliche Mass zu beschränken. [2] Das Areal umfasst die engere Umgebungsgestaltung rund um die Betriebsgebäude. Es wird aufgeteilt in die befestigten Flächen und die Flächen für die bepflanzte Umgebungsgestaltung. [3] Die befestigten Flächen dienen als Verkehrsfläche, zum Abstellen von Fahrzeugen, landw. Maschinen, Setzlingen und Material. [4] Die Bereiche für die bepflanzte Umgebungsgestaltung enthalten die Hauszugänge und dienen als Ruheräume, Garten- und Rabattenflächen. Sie sind mit Nutz- oder Zierpflanzen, Büschen und Bäumen auszugestalten und möglichst naturnah zu pflegen.	**Art. 11 ~~9~~ Areal für Hofraum und Umgebung** [1] Im Areal Hofraum und Umgebung ist die für den vorliegenden Siedlungsraum erforderliche Nutzung zulässig. Wo möglich und sinnvoll sind Grünanlagen mit Baumgruppen zu platzieren. Die versiegelten Flächen sind auf das für den Betrieb erforderliche Mass zu beschränken. [2] Das Areal umfasst die engere Umgebungsgestaltung rund um die Betriebsgebäude. Es wird aufgeteilt in die befestigten Flächen und die Flächen für die bepflanzte Umgebungsgestaltung. [3] Die befestigten Flächen dienen als Verkehrsfläche, zum Abstellen von Fahrzeugen, landw. Maschinen, Setzlingen und Material. [4] Die Bereiche für die bepflanzte Umgebungsgestaltung enthalten die Hauszugänge und dienen als Ruheräume, Garten- und Rabattenflächen. Sie sind mit Nutz- oder Zierpflanzen, Büschen und Bäumen auszugestalten und möglichst naturnah zu pflegen.	*Keine Anpassungen nötig.*

Art. 10 Landschaftliche Eingliederung [1] Um eine möglichst gute landschaftliche Eingliederung der neu geplanten Anlagen zu erreichen, sind Bepflanzungen auszuführen. [2] Die östliche Gebäudefront der neuen Gewächshäuser ist mit Säuleneichen (Quercus robur „Fastigiata“) aufzulockern. Entlang der Nordseite ist eine Reihe von Eschen (Fraxinus excelsior) anzupflanzen. [3] Längs dem Brüderhofweg ist die Umgebungsfläche des geplanten Lager- und Sortiergebäudes mit 3-5 m hohen Heckenpflanzen zu bepflanzen. [4] Die Säuleneichen und Eschen sind spätestens ½ Jahr nach der Realisierung der Gewächshäuser zu setzen, bei einer Etappierung zumindest bis auf die Höhe der letzten Gewächshausreihe. Dabei haben die Pflanzen folgende Anforderungen einzuhalten: • Quercus robur „ Fastigiata“, Höhe 250 – 300 cm • Fraxinus excelsior, Höhe 300 – 350 cm	**Art. 12 ~~10~~ Landschaftliche Eingliederung** [1] Um eine möglichst gute landschaftliche Eingliederung der neu geplanten Anlagen zu erreichen, sind Bepflanzungen auszuführen. [2] Die östliche Gebäudefront der neuen Gewächshäuser ist mit Säuleneichen (Quercus robur «Fastigiata») aufzulockern. Entlang der Nordseite ist eine Reihe von Eschen (Fraxinus excelsior) anzupflanzen. ~~[3] Längs dem Brüderhofweg ist die Umgebungsfläche des geplanten Lager- und Sortiergebäudes mit 3-5 m hohen Heckenpflanzen zu bepflanzen.~~ [3] Die Säuleneichen und Eschen sind spätestens ½ Jahr nach der Realisierung der Gewächshäuser zu setzen, bei einer Etappierung zumindest bis auf die Höhe der letzten Gewächshausreihe. Dabei haben die Pflanzen folgende Anforderungen einzuhalten: – Quercus robur «Fastigiata», Höhe 250 – 300 cm – Fraxinus excelsior, Höhe 300 – 350 cm	*Je nach Art der Überdachung wird die Bepflanzung entlang der Betriebsgebäude und Gewächshäuser schwierig. Zudem steht im Bereich für diese Hecken heute eine Trafostation der EKZ.*
Art. 11 Ökologischer Ausgleich [1] Für den ökologischen Ausgleich ist eine Fläche von rund 3'550 m² bereit zu stellen. Die Teilfläche 1 liegt nördlich der geplanten Gewächshäuser, sie ist spätestens bei Baubeginn der neuen Gewächshäuser anzulegen. Die Teilfläche 2 ist im Dreispitz im südwestlichen Perimeter geplant, ihre Realisierung wird spätestens mit dem Bau des Lager- und Sortiergebäudes C ausgelöst. [2] Die Ausgestaltung und die Ansaat der Ausgleichsflächen hat in Absprache mit dem ALN, Fachstelle Naturschutz zu erfolgen.	**Art. 13 ~~11~~ Ökologischer Ausgleich** [1] Für den ökologischen Ausgleich sind drei ~~ist eine~~ Flächen von insgesamt rund ~~3'550~~ 9'250 m² bereit zu stellen. ~~Die Teilfläche 1 liegt nördlich der geplanten Gewächshäuser, sie ist spätestens bei Baubeginn der neuen Gewächshäuser anzulegen. Die Teilfläche 2 ist im Dreispitz im südwestlichen Perimeter geplant, ihre Realisierung wird spätestens mit dem Bau des Lager- und Sortiergebäudes C ausgelöst.~~ [2] Die Flächen müssen als extensiv genutzte Wiesen, wenig intensiv genutzte Wiesen oder Streueflächen der Qualitätsstufe II angelegt und bewirtschaftet werden. ~~[2] Die Ausgestaltung und die Ansaat der Ausgleichsflächen hat in Absprache mit dem ALN, Fachstelle Naturschutz zu erfolgen.~~	*Die Fläche wird erhöht im Sinne einer Kompensation der zusätzlichen Bauten und Anlagen.* *Die Lage der Flächen muss nicht beschrieben werden, da im Situationsplan ausreichend ersichtlich.* *Eine permanente Absprache mit dem ALN wird nicht als zielführend erachtet. Hingegen sollen die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich verbindlich definiert werden. Der Verweis auf geltende Regelungen des Bundes wird als zweckmässig erachtet.*

Art. 12 Übriges Areal [1] Das im Gestaltungsplan als Übriges Areal bezeichnete Gebiet ist als landwirtschaftliches Kulturland zu nutzen. Landwirtschaftliche Zufahrtswege sowie Einzelbäume und Hecken sind zulässig, jedoch keine Bauten und Gewächshäuser.	**Art. 14 ~~12~~ Übriges Areal** [1] Das im Gestaltungsplan als Übriges Areal bezeichnete Gebiet ist als landwirtschaftliches Kulturland zu nutzen. Landwirtschaftliche Zufahrtswege sowie Einzelbäume und Hecken sind zulässig, jedoch keine Bauten und Gewächshäuser.	*Keine Anpassungen nötig.*
Art. 13 Parkierung [1] Es sind ausreichend ober- und unterirdische Parkplätze für Angestellte und Besucher innerhalb des Hartplatzbereiches sowie der Gebäude anzuordnen. Dabei sind die Abstellflächen möglichst mit durchlässigen Materialien zu befestigen, damit Niederschläge versickern können.	**Art. 15 ~~13~~ Parkierung** [1] Es sind ausreichend ober- und unterirdische Parkplätze für Angestellte und Besucher innerhalb des Hartplatzbereiches sowie der Gebäude anzuordnen. Dabei sind die Abstellflächen möglichst mit durchlässigen Materialien zu befestigen, damit Niederschläge versickern können.	*Keine Anpassungen nötig.*
Art. 14 Energie [1] Im Rahmen der Projektierung der Treibhäuser ist zu untersuchen, inwiefern die Abwärme der ARA Buchs-Dällikon für die Beheizung der Gewächshäuser und anderer Bauten und Anlagen genutzt werden kann. Mit einer Baueingabe für die geplanten Gewächshäuser müssen detaillierte Abklärungen vorgelegt werden, ob und wie die Abwärme der ARA genutzt werden kann. [2] Sollten die Gewächshäuser als Warmhäuser genutzt werden, d.h. während der Heizperiode auf mindestens 10 ° C und mehr beheizt werden, ist die Empfehlung Nr. 5 der EnFK als Minimalanforderung zu beachten.	**Art. 16 ~~14~~ Energie** [1] Durch den Einsatz von Solaranlagen und eines Wärmespeichers soll der Bedarf an nicht erneuerbarer Energie reduziert werden. ~~Im Rahmen der Projektierung der Treibhäuser ist zu untersuchen, inwiefern die Abwärme der ARA Buchs-Dällikon für die Beheizung der Gewächshäuser und anderer Bauten und Anlagen genutzt werden kann. Mit einer Baueingabe für die geplanten Gewächshäuser müssen detaillierte Abklärungen vorgelegt werden, ob und wie die Abwärme der ARA genutzt werden kann.~~ [2] Sollten die Gewächshäuser als Warmhäuser genutzt werden, d.h. während der Heizperiode auf mindestens 10 ° C und mehr beheizt werden, ~~ist die Empfehlung Nr. 5~~ sind die Anforderungen der EnFK ~~als Minimalanforderung~~ zu beachten.	*Mit der Kombination von Photovoltaikanlagen, Abwärme der ARA, Wärmepumpen und einem Wärmespeicher kann in der Regel fast vollständig auf zusätzliche Energie «von aussen» verzichtet werden.* *Die Wärmepumpen sind inzwischen an die Abwärme der ARA angeschlossen.* *Die Empfehlungen und Anforderungen der Konferenz Kantonaler Energiedirektoren EnFK wurden in der Zwischenzeit angepasst und umbenannt. Aus diesem Grund wird auf die Nennung einer Ziffer verzichtet.*

Art. 15 Drainagen [1] Mit der Planung der neuen Anlagen auf dem Gemüsebetrieb Meier ist die Funktionstüchtigkeit des gesamten Leitungssystems sicherzustellen. Sollten Leitungen zerstört werden, sind die damals ausgerichteten Staatsbeiträge zurückzuerstatten. [2] Änderungen am Netz erfordern die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft Buchs. Diese ist dem ALN, Abt. Landwirtschaft, zuzustellen.	**Art. 17 ~~15~~ Drainagen** [1] Mit der Planung der neuen Anlagen auf dem Gemüsebetrieb Meier ist die Funktionstüchtigkeit des gesamten Leitungssystems sicherzustellen. Sollten Leitungen zerstört werden, sind die damals ausgerichteten Staatsbeiträge zurückzuerstatten. [2] Änderungen am Netz erfordern die Zustimmung der Unterhaltsgenossenschaft Buchs. Diese ist dem ALN, Abt. Landwirtschaft, zuzustellen.	*Keine Anpassungen nötig.*
Art. 16 Schlussbestimmungen [1] Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.	**Art. 18 ~~16~~ Schlussbestimmungen** [1] Der Gestaltungsplan tritt ~~am Tage nach~~ mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.	*vgl. Kreisschreiben*