

Planungsbericht Gestaltungsplan „Lätten“

Anlass zum privaten Gestaltungsplan

Ausserhalb von Egg, nordöstlich der Autobahn befindet sich die Gärtnerei von Felix Egli. Sie besteht aus einigen Treibhäusern, Freilandkulturen und einem ehemaligen Hof. Ziel dieses Gestaltungsplans ist es, den Fortbestand der Gärtnerei mit Verkauf ausserhalb der Bauzone zu sichern und die dafür notwendigen baulichen Erweiterungen zu ermöglichen.

Gärtnereien mit Verkauf sind in der Landwirtschaftszone nach der Gesetzgebung nicht zonenkonform und erfordern deshalb einen Gestaltungsplan. Neue Wohnbauten für den Gärtnereibetrieb sind in der Landwirtschaftszone nur bedingt möglich. Im Ausgleich zu den Vorteilen die der Gestaltungsplan bietet, sind folgende Gegenleistungen festgelegt:

Die bestehende Hochstamm Obstanlage muss erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die starke optische Erscheinung der Treibhäuser wird mit einem zu ergänzenden Gehölzsaum abgeschirmt. Im Landwirtschaftsbereich sind ausser Weidunterstände keine Hochbauten zugelassen. Die bestehenden inventarisierten Hochbauten müssen erhalten bleiben und können nur unter Beachtung der Schutzziele umgebaut werden.

Alle Gewächshäuser werden im westlichen Arealteil konzentriert. Neue erforderliche Betriebsbauten und ein zusätzlicher Wohnneubau werden im Zusammenhang mit dem bestehenden Hof gruppiert.

Spezielle Inhalte des Gestaltungsplans

Inventarisierte Gebäude

Inventarisiert ist das ehemalige Bauernhaus aus dem 18. Jh. und die dazugehörige Scheune. Mit dem Gestaltungsplan kann auf eine formelle Unterschutzstellungsverfügung verzichtet werden. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird die Art der möglichen Renovation festgehalten.

Das Wohnhaus mit angegliedertem kleinen Ökonomieteil hat sein Erscheinungsbild wie auch seine Bausubstanz des 18. Jh. weitgehend bewahrt. Der Ökonomieteil ist sanierungsbedürftig. Die einheitliche Dachkonstruktion, ein Sparrendach mit stehendem Stuhl, ist in ihrem originalen Zustand erhalten und weitgehend gesund. Das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses muss erhalten bleiben. Die innere Raumaufteilung soll möglichst beibehalten werden.

(Siehe Schemagrundrisse der möglichen baulichen Veränderungen im Anhang, Seite 4.)

Die Scheune wurde 1816 erbaut und auf der südlichen Traufseite mit einem Dachbalkenspruch versehen. Die beiden Traufseiten und der Dachbalkenspruch der alten Scheune sind zu erhalten.

Neue Gebäude

Im Bereich des freistehenden alten Bauernhauses kann ein weiteres Wohngebäude erstellt werden. Die Wohnfläche ist beschränkt und richtet sich nach dem bestehenden Haus. Diese neue Wohnbaute kompensiert die Umbauauflagen und die damit verbundene eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des bestehenden, schutzwürdigen Bauernhauses.

Im Bereich der bestehenden Scheune sind Neubauten zur Ergänzung und Erweiterung des Gärtnereibetriebes möglich. An die Scheune kann angebaut werden, indem zum Beispiel der heutige Schopfanbau durch einen massiven Anbau mit Schleppdach oder Quergiebel ersetzt wird.

Eine mögliche bauliche Erweiterung in den Baubereichen 2 und 3 ist im Anhang, auf Seite 6 dargestellt.

Landschaft

Die bestehende Hochstamm Obstanlage wird mittels eines eigenen Gestaltungsbereichs geschützt. Mit dieser Obstanlage werden die Bauten der Gärtnerei gegen die freie Landschaft klar abgegrenzt. Östlich dieses Obstgartens sind keine weiteren Hochbauten möglich.

Die Obstanlage dient als Bindeglied zwischen den bestehenden kommunalen Naturobjekten. Im Randbereich des ökologischen Vernetzungskorridors ist der Obstgarten als Zugang für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. (Siehe Planbeilage im Anhang, Seite 5.)

Im südlichen Grenzbereich der Treibhausbauten wird die bestehende Bachuferbestockung erhalten und ergänzt. Die in der Landschaft auffallenden Glasbauten können dadurch abgeschirmt werden.

Verkehr

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Mönchaltorferstrasse. Für Lastwagen ist die Wendemöglichkeit sicherzustellen. Eine Variante ist im Plan im Anhang, auf Seite 6 aufgezeigt. Dieser Vorplatz ist freizuhalten und in einem befestigten, wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Die neu zu erstellenden Betriebsparkplätze dienen im Normalbetrieb dem Personal und als Anlieferungsfläche. An einzelnen Hauptverkaufstagen im Jahr werden sie auch als Kundenparkplätze benötigt.

Auswirkungen des Gestaltungsplans

Die gesamte Gärtnerei wird nicht wesentlich grösser als sie heute schon ist. Mit den Grünelementen (Obstgarten, Gehölzsaum) wird die Anlage optimal ins Landschaftsbild eingepasst.

Das Verkehrsaufkommen dürfte gleich gross bleiben. Die zusätzlichen Parkplätze werden hauptsächlich für Kunden in den Hauptverkaufstagen im Frühjahr benötigt. Lastwagenanlieferungen erfolgen nur selten.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan liegt 60 Tage öffentlich auf, und jedermann kann sich zum Planinhalt äussern. Entsprechende Einwendungen sind an den Gemeinderat zu wenden. Die Einwendungen werden geprüft und allenfalls umgesetzt. Die nicht berücksichtigten Einwendungen werden begründet. Nach der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans durch den Grundeigentümer, wird der Gestaltungsplan - mitsamt einem Bericht zu den berücksichtigten Einwendungen - der Gemeindeversammlung unterbreitet. Nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigt.

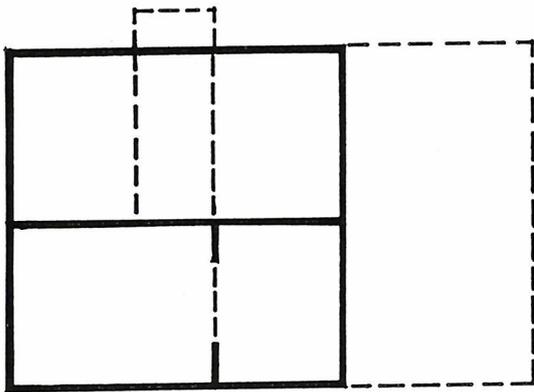
Der Gestaltungsplan ist am 5. Oktober 1998 zur öffentlichen Anhörung ausgeschrieben worden. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 8. April 1999 zu.

Die Gemeindeversammlung stimmte dem Gestaltungsplan am 21. Juni 1999 zu.

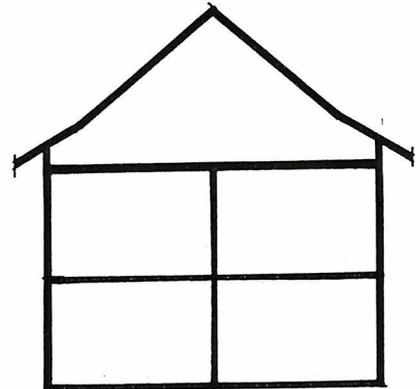
Anhang

Schemagrundrisse + Schnitte der inventarisierten Wohnbaute

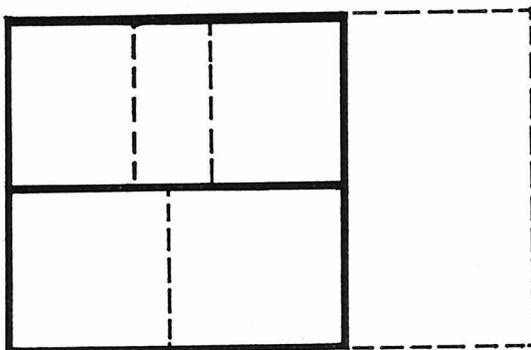
M 1:200



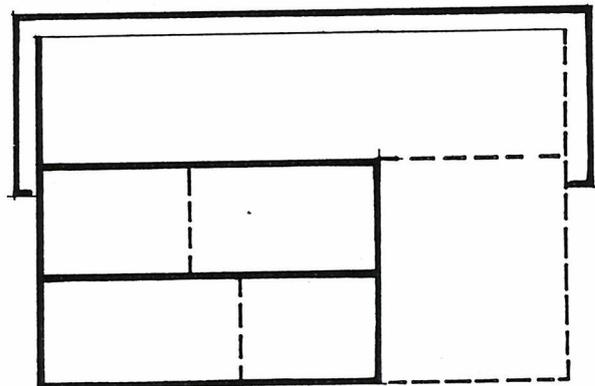
ERDGESCHOSS



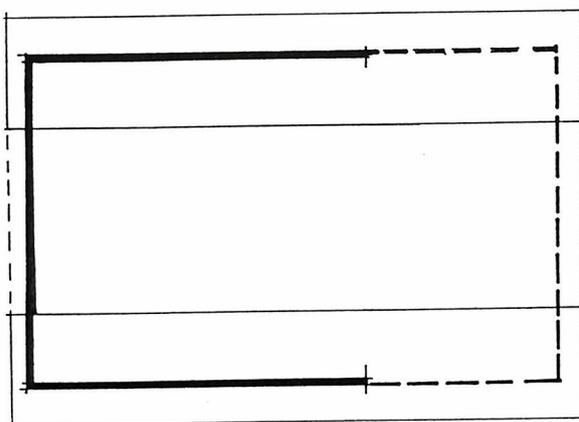
QUERSCHNITT



OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

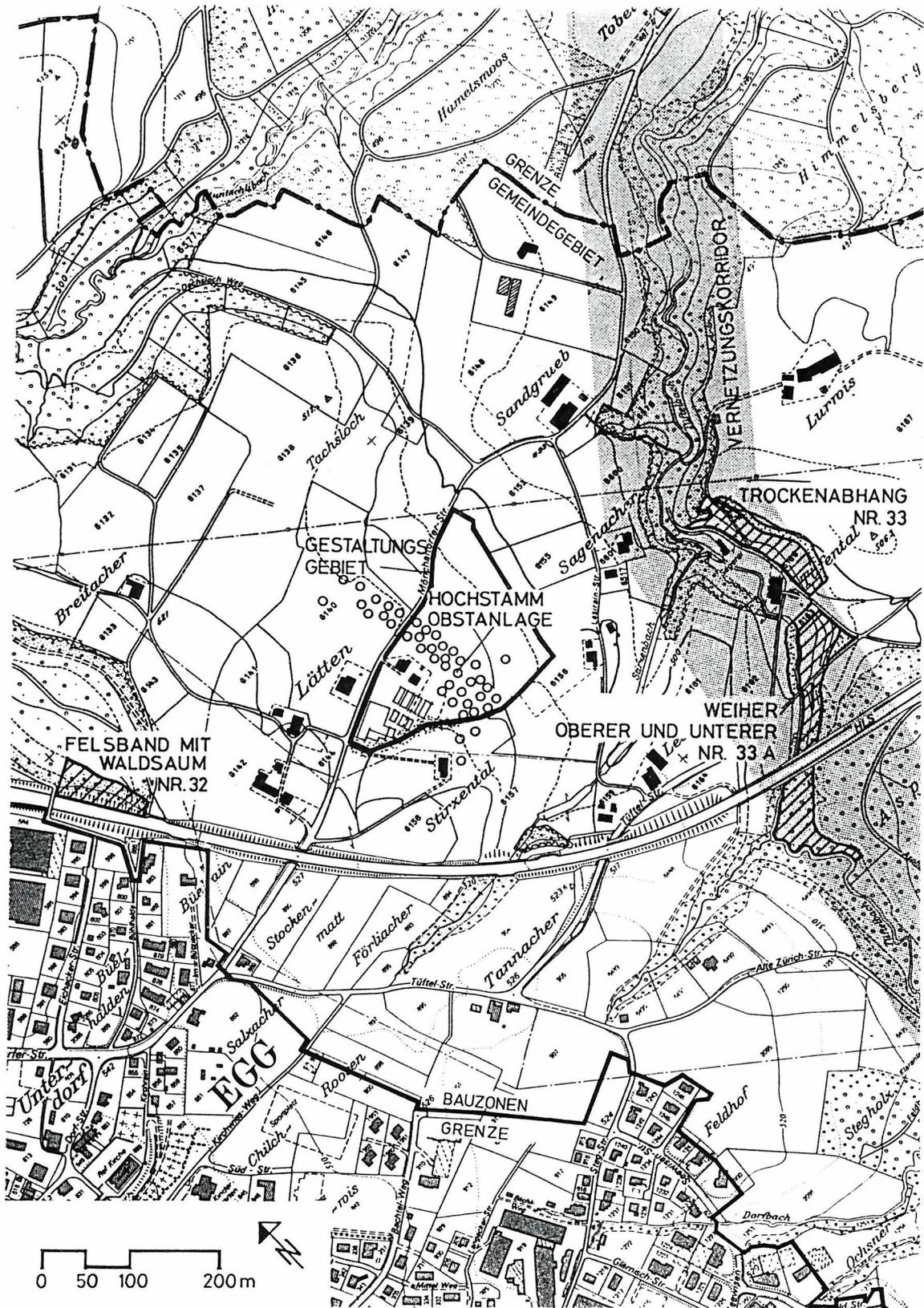


DACHGESCHOSS

-  ZU ERHALTEN
-  KANN ERNEUERT WERDEN



Situation / Landschaftsplan



Bebauungsvariante mit Wendemöglichkeit für Lastwagen

Schleppkurve nach Verein schweizerischer Strassenfachleute (VSS) Norm SN 640 271a für einen zweiachsigen Lastwagen Typ A

M 1:500

