



VERFÜGUNG

vom 21. November 2007

Rheinau. Privater Gestaltungsplan Zum Pflug

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 30. Mai 2007 stimmte die Gemeindeversammlung Rheinau dem privaten Gestaltungsplan Zum Pflug zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. September 2007 und des Bezirksrates Andelfingen vom 16. Juli 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. September 2007 ersucht der Gemeinderat Rheinau um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 403/2004 ist im regionalen Richtplan Weinland, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, die Festlegung eines geplanten Wohn- und Werkheims für Behinderte im Gebiet Pflug festgesetzt.

Die Vorlage beinhaltet die planerischen Möglichkeiten für eine geordnete Bebauung des Teilbereichs 1 für Wohnnutzung sowie des Teilbereichs 2 für landwirtschaftliche- und gewerbliche Zwecke. Im Teilbereich 2 ist in den Bestandesbauten IV bis VII auch die Wohnnutzung bedingt zulässig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Zum Pflug, dem die Gemeindeversammlung Rheinau am 30. Mai 2007 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Stiftung Fintan, Geschäftsstelle, Klosterplatz, Postfach,
8462 Rheinau)

(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.)

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARV Fr. 736.00 8000 001266 / 83120.40.210

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

Zürich, den 21. November 2007
070738/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich



Des Grundeigentümers
Zürich, 06.11.07

Privater Gestaltungsplan

Baudirektion Kanton Zürich
IMA Landerwerb
Der Leiter
Dr. iur. O. Wipfli

Zum Pflug – Rheinau

Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:
Namens der Gemeindeversammlung

30. Mai 2007

Der Präsident:

Der Schreiber:

G. Gsponer

J. Meier

Von der Baudirektion genehmigt am: 21. Nov. 2007

BDV-Nr.: 155/07

Für die Baudirektion:

Kanton Zürich
Gemeinde Rheinau

Privater Gestaltungsplan
Stiftung Fintan, Zum Pflug, Rheinau

und deren Betriebe
Gut Rheinau, GmbH, Rheinau
Sozialtherapie Fintan, Rheinau

Grundeigentümer:
Kanton Zürich, Finanzdirektion
vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung
mit Baurechtsvertrag an die Stiftung Fintan, Rheinau

Vorschriften

Privater Gestaltungsplan Zum Pflug - Rheinau

Version 22. April 2007

Gestaltungsplan Pflug - Rheinau

1. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 _ Zweck

- 1.1 Der Gestaltungsplan Gesamtüberbauung Pflug sichert die Weiterentwicklung und den Ausbau der Tätigkeiten der Pächterin des ehemaligen Gutsbetriebes Rheinau, derzeit der Stiftung Fintan, und ihrer Destinatäre.

Artikel 2 _ Bestandteile und Geltungsbereich

- 2.1 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500 und den nachstehenden Vorschriften. Weitere Unterlagen sowie das Entwicklungsleitbild „Chorb-Pflug“ dokumentieren Absichten und sind nicht rechtsverbindlich.
- 2.2 Der Planungserimeter umfasst die im Plan bezeichneten Parzellen

Artikel 3 _ Geltendes Recht

- 3.1 Soweit diese Vorschriften nichts abweichendes bestimmen, gilt das Bundesrecht, das kantonale Planungs- und Baugesetz, sowie die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Rheinau.

Artikel 4 _ Lärmempfindlichkeit

- 4.1 Für das gesamte Gebiet des Gestaltungsplanes gilt die - Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

2. Bebauung und Nutzung

Artikel 5 _ Teilbereiche und Nutzweise

- 5.1 Das Planungsgebiet wird in 2 Teilbereiche unterteilt:
- Teilbereich 1: enthält die Baufelder A, B, C für Wohnnutzung
- Teilbereich 2: Baufeld für landwirtschaftliche, gewerbliche und Wohnnutzung.
- 5.2 Im Teilbereich 1 ist nur Wohnnutzung zulässig. Nutzungsberechtigt ist die Pächterin und ihre Destinatäre für landwirtschaftliche und sozialtherapeutische Tätigkeiten.
- 5.3 Im Teilbereich 2 sind nur Einrichtungen des landwirtschaftlichen Produktions- und Verarbeitungsbetriebs und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie einschliesslich der erforderlichen Erschliessung zulässig.
- 5.4 Die Bestandesbauten IV bis VII dürfen landwirtschaftlich, gewerblich und für Wohnzwecke genutzt werden, sofern dies der Erfüllung des Stiftungszweckes der Stiftung Fintan dient. Diese Bauten und die heutige Nutzungen haben Bestandesgarantie.
- 5.5 Zukünftige landwirtschaftliche Erweiterungen des Betriebes Pflug sollen auf den Teilbereich 2 beschränkt werden. Ausgenommen sind bewegbare Objekte (z.B. Unterstände) und temporäre Bauten, sowie Bauten welche aus Standortgründen nicht in den Teilbereich 2 integriert werden können.

Artikel 6 _ Architektonische Gestaltung

- 6.1 Die Gesamtanlage ist nach einheitlichen architektonischen Gesichtspunkten zu gestalten und hat den Ansprüchen von Art. 71 PBG zu genügen.

Artikel 7 _ Bauweise

7.1 Teilbereich 1:

7.1.1 Neubauten sind nur in den Baufeldern A, B, C zulässig.

7.1.2 In Baufeld A und B kann je ein Gebäude errichtet werden
max. Gebäudeabmessungen ohne Balkon und Terrassen:

Baufeld A: Gebäude 1 = 15 x 30 m

Baufeld B: Gebäude 2 = 12.5 x 22 m

max. Traufhöhe:

- 7m ab gewachsenem Terrain

max. Geschosszahl:

- 2 Geschosse

7.1.3 Die architektonische Gestaltung der Neubauten hat sich am
Stallneubau zu orientieren. Wesentliche Merkmale sind:

- Klare, einfache Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge (ohne horizontalen Versatz)
- Flach- oder Pultdächer, wo möglich begrünt
- Über die gesamte Fassade geführte Balkone und Terrassen
- Allfällige Wintergärten und Anlagen zur passiven/aktiven Energienutzung sind in die Gebäudehülle zu integrieren

7.1.4 Im Hofbereich sind überdeckte Verbindungswege zulässig

7.1.5 Balkone und Terrassen können bis an die Baufeldgrenze geführt werden, dürfen diese aber nicht überschreiten. Sie dürfen die min./max. Distanz der Gebäude nicht unter-/überschreiten.

7.1.6 Die Gebäude, inklusive Balkone und Terrassen, müssen untereinander einen Abstand von min. 6.5 m und max. 12 m einhalten.

7.1.7 Die max. Überbauungsziffer der Baufelder, inkl. Balkon- / Terrassen, beträgt 85 %.

7.1.8 Ausserhalb des Teilbereiches 1 ist umlaufend ein Bereich von 10 m von Bebauung freizuhalten, ausgenommen sind Nebenbauten.

- 7.1.9 Unterirdische Gebäude sind zulässig, soweit sie den gewachsenen Boden nicht überragen.
- 7.1.10 Nebenbauten dürfen nur eingeschossig mit einer max. Gebäudehöhe von 3m und einer max. Grundfläche von 20 m² erstellt werden.
Sie haben einen Abstand von 2 m gegenüber Hauptgebäuden und der Teilbereichsgrenze einzuhalten.
- 7.1.11 Das Gebäude I hat Bestandsgarantie. Falls zu einem späteren Zeitpunkt ein Ersatzbau geplant wird, darf dieser das bestehende Volumen nicht überschreiten. Der Neubau kann im entsprechenden Baufeld neu ausgerichtet werden, unter Berücksichtigung der Vorschriften für Teilbereich 1.
- 7.1.12 Die Dachneigung beträgt max. 7°.
- 7.1.13 Wenn Balkone und Terrassen vorhanden sind, muss das Dach diese vollständig überdachen.

7.2 **Teilbereich 2:**

- 7.2.1 Im Teilbereich 2 entspricht das Baufeld dem gesamten Teilbereich.
- 7.2.2 Mit Ausnahme der Bestandesbauten IV bis VII kommen für allfällige Bauvorhaben die Vorschriften über die Landwirtschaftszone zur Anwendung.

3. Umgebungsgestaltung

Artikel 8 _ Wege

- 8.1 Das Ausmass befestigter Böden im Hofbereich darf im Teilbereich 1 max. 20% betragen.
- 8.2 Um eine Versickerung zu gewährleisten sind bei der Oberflächengestaltung der Wege und Parkplätze wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Artikel 9 _ Begrünung

- 9.1 In den Teilbereichen 1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu Pflanzen, um den Hofcharakter zu unterstützen.

4. Versorgung und Entsorgung

Artikel 10 _ Energie

- 10.1 Bei der Energieversorgung soll auf möglichst geringe Umweltbelastung geachtet werden. Die Verwendung erneuerbarer Energien ist anzustreben. Bei der Wohnbebauung, ist wo immer möglich, der MINERGIE Standard einzuhalten.

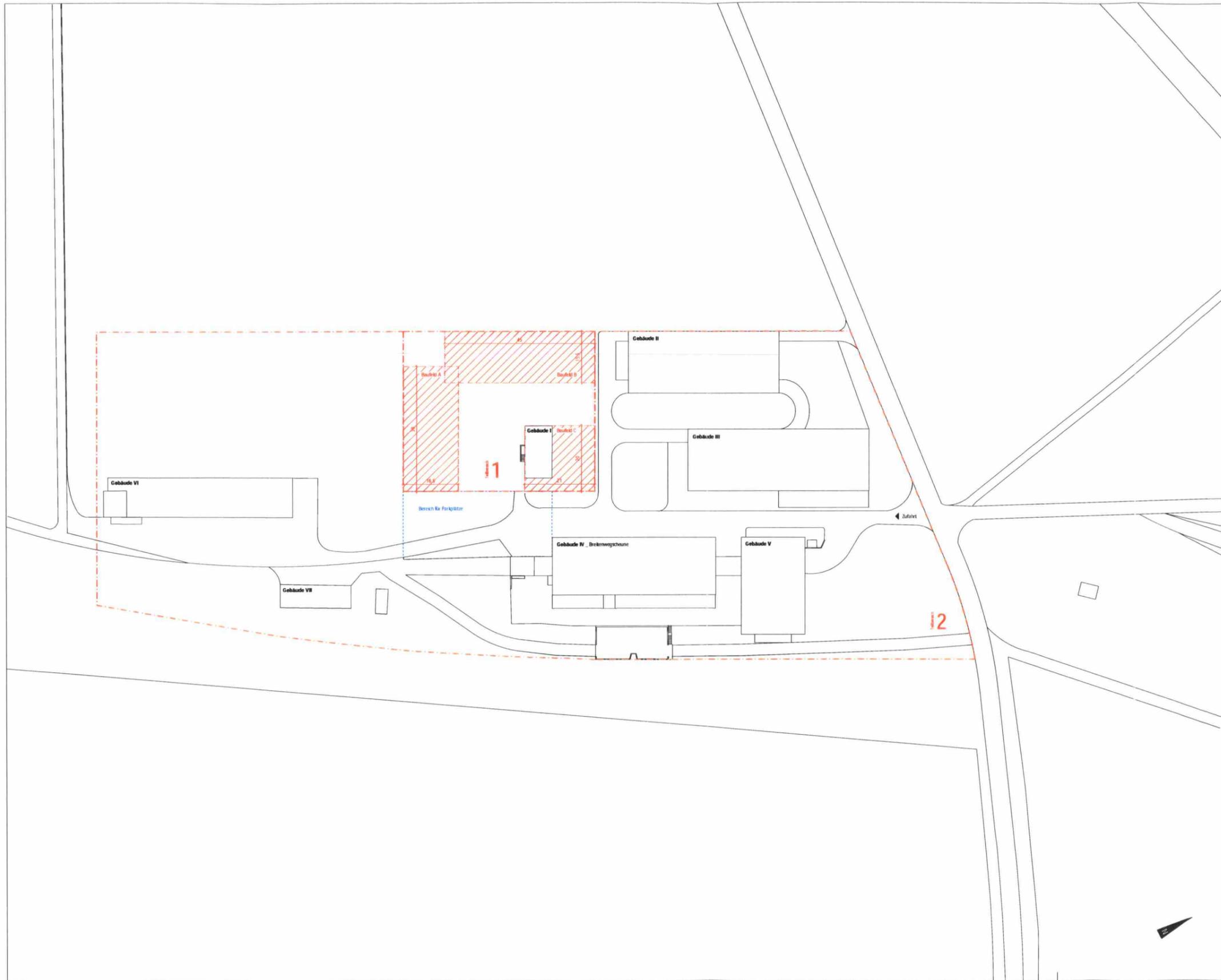
5. Verkehrserschliessung und Parkierung

Artikel 11 _ Verkehrserschliessung

- 11.1 Die Erschliessung des Geländes erfolgt durch die bestehende Zufahrt von der Radhofstrasse.

Artikel 12 _ Parkierung

- 12.1 Die Parkierung richtet sich nach den Vorschriften für Wohnbauten der Gemeinde Rheinau.
- 12.2 Im Hofbereich dürfen keine Parkplätze vorgesehen werden
- 12.3 Parkplätze sind innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs anzuordnen.



- Bestand
- Teilbereiche
- Baufelder
- Hofbereich
- Bereich für Parkplätze

Gestaltungsplan Bereich Pflug
8462 Rheinau

Stiftung Fintan
vertreten durch
Gut Rheinau GmbH
Klosterplatz
8462 Rheinau

Projektmanagement
Hochbauamt Kanton Zürich
Postfach
8090 Zürich

Camenzind Evolution AG
Architekten IITL RIBA SIA
Samariterstrasse 5
8032 Zürich
Tel. 0041 44 253 95 00
Fax. 0041 44 253 95 10

Gestaltungsplan
Mst. 1:500
Pl.Nr. 100 _ Rev. C

10.10.2006
A1

- A 30.10.2006
- B 08.12.2006
- C 22.04.2007

Kanton Zürich
Gemeinde Rheinau

Privater Gestaltungsplan
Stiftung Fintan, Zum Pflug, Rheinau

und deren Betriebe
Gut Rheinau, GmbH, Rheinau
Sozialtherapie Fintan, Rheinau

Grundeigentümer:
Kanton Zürich, Finanzverwaltung
vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung
mit Baurechtsvertrag an die Stiftung Fintan, Rheinau

Planungsbericht

Privater Gestaltungsplan Zum Pflug - Rheinau

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung
2. Planerische Vorarbeiten
3. Städtebauliche Studie
4. Bebauung und Nutzung
5. Auswirkungen des Gestaltungsplanes
6. Einwendungsverfahren
7. Planungsablauf

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Geschichte
Stiftung Fintan

Die in den 90er-Jahren freigewordene Kantonsliegenschaft „Im Pflug“ wurde 1998 für 30 Jahre an die **Stiftung Fintan** verpachtet. Diese hat den bestehenden bäuerlichen Gutsbetrieb der ehemaligen psychiatrischen Klinik auf biologisch-dynamische Produktion umgestellt und den zugehörigen sozialtherapeutischen Bereich aufgebaut, was zahlreiche Um- und Neubauvorhaben mit sich brachte. Im ursprünglichen, der regierungsrätlichen Pachtvergabe zugrunde liegenden Fintan-Konzept („Ouverture“), stellte die Verbindung von Landwirtschaft und Sozialtherapie einen zentralen Bestandteil dar. Schrittweise gesellten sich weitere Verarbeitungs- und Bildungsbetriebe dazu. Heute verpachtet oder vermietet die Stiftung Fintan die teils historischen Gebäude und die weitläufigen Ländereien an mehrere privatwirtschaftlich organisierte Betriebe, die die sozialen- und ökologischen Ziele der Stiftung umsetzen. Als direkte und private Vertragspartnerin des Kantons trägt die Stiftung Fintan diesem gegenüber die Letztverantwortung für die innerhalb des Pachtgegenstands entfalteten Aktivitäten.

Heutige
Situation der
Stiftung Fintan

Die zwei grössten Betriebe unter dem Dach der Stiftung Fintan sind **Gut Rheinau GmbH**, biologisch-dynamische Landwirtschaft mit den Bereichen Tierhaltung, Ackerbau und Reben und der **Verein Sozialtherapie & Eingliederung Fintan (SEF)**, der zur Zeit 17 Wohnplätze für Menschen mit Behinderungen anbietet und gemeinsam mit den Partnerbetrieben insgesamt rund 30 Arbeits- oder Ausbildungsplätze. Insgesamt leben und arbeiten im Gesamtprojekt Fintan heute rund hundert Menschen (Kinder, Lehrlinge und Anlehrlinge, Berufsspezialisten aller Art wie Landwirte, Gärtner, Sozialtherapeuten und Künstlerinnen). Eine vielfältige, bunte Lebens- und Arbeitsgemeinschaft ist entstanden.

In Alt-Rheinau, rund um das 2001-2003 renovierte „Gästehaus“, haben sich nebst den 14 Wohnplätzen die hauswirtschaftlichen und gärtnerischen Arbeitsbereiche etabliert. Das Gästehaus am Rhein mit dem einzigartigen Kaisersaal und der grossen Küche mit Esssaal ist ein wichtiger Treffpunkt und dadurch eine Art Herz und Zentrum des Projekts. Hier sind auch viele Arbeitsplätze in der Saatgutwerkstatt im Büro und in der Küche entstanden.

In Neu-Rheinau „Zum Pflug“ befinden sich der grosse Kuhstall und der bäuerliche Haushalt mit Kräutergarten. Umgeben von weitläufigen Äckern hat sich im Pflug ein landwirtschaftlich geprägter Schwerpunkt entwickelt. Im Pflug sollen, neben den Landwirtefamilien, alle jene, die im landwirtschaftlichen Bereich tätig sind oder hier eine Ausbildung oder Anlehre absolvieren, wohnen. Das therapeutische Klima soll hier stark von der Landwirtschaft und der Tierhaltung geprägt sein. Ziel der Ausbildung ist auch die möglichst erfolgreiche Eingliederung von Menschen mit Behinderungen als Hilfskräfte in die private Landwirtschaft.

Ziel und Zweck

Die Arbeitsabläufe, Arbeitszeiten und auch die bäuerliche Lebensweise erfordern immer deutlicher ein eigenes Zentrum, d.h. eine infrastrukturelle Gesamtgestaltung, die eine natürliche Integration ermöglicht.

Die jetzige Lösung „Zum Pflug“ ist infrastrukturell sowohl im Wohn- wie auch im Arbeitsbereich ein unbefriedigendes, unhaltbares Provisorium und

konnte nur durch das Engagement von zwei Familien geführt werden, welche mit viel Improvisationstalent das Leben rund um das landwirtschaftliche Zentrum gestalten. Es war von vorneherein klar, dass hier aus betriebswirtschaftlichen und sozialen Gründen eine grundsätzliche, infrastrukturelle Antwort gefunden werden muss.

Momentan sind im Pflug die Praktikanten und Lehrlinge provisorisch in Wohnwagen untergebracht. Die Bewohner der Wohnwagen benutzen die sanitären Einrichtungen in der Breitenwegscheune und verpflegen sich im Wohnhaus „Zum Pflug“. Das im Zusammenhang mit dem **Entwicklungsleitbild** für den Gutshof erarbeitete Betriebskonzept hält diese Situation mit einem professionell geführten Landwirtschaftsbetrieb für unvereinbar und **legt nahe, den Wohnraum für die Lehrlinge und die künftig rund acht mitarbeitenden Menschen mit Behinderungen im Pflug bereitzustellen**. So kann eine, ausserhalb von engen Heimstrukturen, in die Landwirtschaft integrierte, lebendige Wohn- und Arbeitssituation geschaffen werden.

Sämtliche Bauvorhaben im Landwirtschaftsgebiet sind bis anhin mit einer Ausnahmegewilligung erteilt worden. Die Erstellung von Wohn- und Arbeitsraum ist im Rahmen von Art. 24 RPG rechtlich nicht möglich. Voraussetzung für entsprechende Nutzung ist also ein Gestaltungsplan, der jedoch eine richtplan-konforme Grundlage im regionalen Richtplan bedingt. Dieser regionale Richtplaneintrag ist erfolgt und bildet heute also gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die Verabschiedung eines von der **Gemeindeversammlung Rheinau zu beschliessenden Gestaltungsplans**.

2. Planerische Vorarbeiten

Anlass für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans bildet auch das von der Bau-, Finanz- und Gesundheitsdirektion erarbeitete Entwicklungsleitbild „Kloster und Gutsbetrieb Rheinau“. Darin wird unter anderem eine Zusammenlegung der biologisch-dynamischen Landwirtschaft mit den dazugehörigen Wohnmöglichkeiten im Pflug angestrebt. Die örtliche Konzentration verbessert die Voraussetzung zur Führung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs und soll dessen Nachhaltigkeit fördern.

Der vorliegende Gestaltungsplan ist das Resultat eines längeren Prozesses, in den alle Bewilligungsbehörden und Interessengruppen involviert waren.

Der erste Schritt des Prozesses, war die Erarbeitung des „Leitbilds Chorb“ durch das private Planungsbüro Metron: Im Auftrag der Gemeinde Rheinau, des Hochbauamtes, der Liegenschaftenverwaltung und der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich wurde in einer ausgedehnten Nutzungsstudie für den Ortsteil „Chorb“ in Rheinau ein Leitbild erarbeitet. Dieses beinhaltet vier Teilstudien: ein Nutzungskonzept, ein Landwirtschaftskonzept, ein Verkehrskonzept und ein Überbauungskonzept. Die Leitbildarbeit wurde nötig durch die neue Nutzung der Klosterinsel, durch die wachsenden Projekte der Stiftung Fintan im Chorb und schlussendlich durch den Brand der Rinderscheune im Chorb, der die Frage des Wiederaufbaus an der umstrittenen Stelle im Chorb erst anmahnte. In der Leitbildarbeit waren in der Steuerungsgruppe sämtliche Amtschefs von ARV, LV, ALN,

AWEL, HBA, GD, Denkmalpflege sowie Gemeinde, Planungsregion Weinland, Stiftung Fintan, Staatskellerei Mövenpick AG, Psychiatriezentrum Rheinau usw. vertreten.

Das Leitbild enthält die Empfehlung, die gesamte professionelle Tierhaltung kurz- bis mittelfristig (spätestens Ende 2012) im Pflug zu konzentrieren und Neubauten für weitere geschützte Wohn- und Arbeitsplätze und für in der Landwirtschaft tätige Familien im Pflug zu konzentrieren.

Der zweite Schritt war, die Eintragung des neuen Betriebszentrums als Standort im Pflug in den regionalen Richtplan „öffentliche Bauten und Anlagen“, Sozial- und Gesundheitswesen, als Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Dieses Verfahren wurde mit der Eintragung und Änderung des regionalen Richtplans von der Planungsgruppe Weinland beschlossen und mit regierungsrätlicher Genehmigung rechtskräftig.

Diese Eintragung bildet heute die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für die Wohnbauten.

Der dritte Schritt war eine städtebauliche Studie Pflug, um die Aufgabe des Leitbilds aufzunehmen. Unter der Führung von Kantonsbaumeister Stefan Bitterli wurde im Sinne einer städtebaulichen Überbauungsstudie ein Wettbewerb mit gezielt eingeladenen Architekten durchgeführt. In einem offenen Verfahren wurde das vorliegende Konzept gemeinsam erarbeitet.

Der Bau des Milchviehstalles, ist ein vorgezogener Bestandteil dieses Überbauungskonzeptes. Der Stall befindet sich zurzeit in der Bauphase. Die Wohnbauten können aber erst nach dem Gestaltungsplanverfahren erstellt werden.

An der Ausarbeitung dieses Überbauungskonzeptes beteiligt waren: Herr Bitterli, Kantonsbaumeister / Herr Auer Architekt, Hochbauamt / Herr Würth und Frau Wildberger, ARV / Herr Renfer, Denkmalpflege / Frau Jenny, AWEL (zeitweise) / Herr Gerber, ALN (zeitweise) / Herr Meierhans, Finanzdirektion / Herr Jucker, als unabhängiger landwirtschaftlicher Gutachter / Herr Gsponner, Gemeindepräsident Rheinau sowie in der Jury mit der Bauherrschaft, die vom Hochbauamt bestimmten unabhängigen Architekten Bolt und Dührig als ausgewiesene Fachleute für städtebauliche Fragen.

3. Städtebauliche Studie

Die Anordnung der Neubauten entspricht dem gemeinsam erarbeiteten Kompromiss.

Die Kubaturen des Stalles wurden entgegen des ursprünglichen Projekts unter dem Druck der Gesamtkosten stark redimensioniert (Ausbau des bestehenden Heustockes statt Neubau und städtebaulich erwünschten Abbruches der bestehenden freistehenden Futterscheune). Dadurch wurde der Stall massiv weniger hoch, in seinem Grundriss aber in etwa belassen. Auch diese Planungsschritte wurden in enger Zusammenarbeit mit Hochbauamt, Liegenschaftsverwaltung und Bauherrschaft, durch den aus der Studie siegreich hervorgegangenen Architekten erarbeitet. Das Stallgebäude wird aus betrieblichen Notwendigkeiten heraus bereits vorgezogen erstellt und ist voraussichtlich im März 2007 bezugsbereit.

Der angestrebten ästhetischen und gestalterischen Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung wird trotz des schrittweisen Vorgehens durch die Massnahmen Rechnung getragen, dass derselbe Architekt, der den Stall gestaltet hatte, auch den vorliegenden Gestaltungsplan erarbeitet. Ausserdem war den Bewilligungsbehörden der Entwurf des Gestaltungsplans bei der Bewilligung des Stallneubaus bereits bekannt.

Mit diesem aufwändigen und sorgfältigen Vorgehen wollte man der delikaten, landschaftlichen und nicht zuletzt auch heiklen politischen Situation gerecht werden und alle berechtigten Interessen von Landschaftsschutz, Ästhetik, Denkmalpflege, Landwirtschaft und lokaler Eigenart, Rechnung tragen.

4. Bebauung und Nutzung

Teilbereiche
und Nutzweise

Der Gestaltungsplan ermöglicht dem Betriebszentrum „zum Pflug“ eine gelenkte und sanfte Entwicklung. Gemäss städtebaulicher Vorlage werden die künftige Nutzung der verschiedenen Teilbereiche festgelegt und damit - wie bei der Planung einer dörflichen Siedlung - Nutzungskonflikte entschärft. Zugleich ermöglicht der Gestaltungsplan eine Anpassung der Infrastruktur an die verschiedenen Anforderungen einer modernen Landwirtschaft und Sozialtherapie.

Der Teilbereich 1 soll den Wohnbedarf, insbesondere den Wohnbedarf für die Begleitung von Menschen mit Behinderungen decken.

Im Teilbereich 2 sollen landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Bauten erstellt werden können.

Um bestehende Gebäude wie die Breitenwegscheune, die ihren ursprünglichen Zweck verloren haben, sinnvoller Nutzung zuzuführen, soll im Teilbereich 2 auch landwirtschaftsnahes Gewerbe entwickelt werden können, wie eben die Veredelung und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten.

	<p>Im Teilbereich 2 befinden sich seit Jahren Anlagen zur Saatgutreinigung. Die Reinigung und Aufarbeitung von Saatgut soll weiterhin stattfinden können. Ausserdem könnte auch hier der Bedarf nach landwirtschaftlicher Infrastruktur gedeckt werden.</p>
Baufelder für Hochbauten	<p>Neubauten sind in den Baufeldern zugelassen, aber nur für die in den Teilbereichen festgelegten Nutzungen. Die zukünftigen Wohnbauten müssen zwingend in den bezeichneten Baufelder entstehen. Für die landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe gewerbliche Entwicklung können zukünftige Gebäude in den bezeichneten Teilbereichen entstehen. Die Teilbereiche fallen hier mit den Baufeldern zusammen.</p>
Bauweise in Baufeldern	<p>Mit dem Gestaltungsplan wird für die Wohnbauten eine Bauweise und architektonische Gestaltung vorgeschrieben, die sich an den Gestaltungselementen des neuen Milchviehstalls orientieren, so wird dieser Gesamtkomplex, eine gemeinsame Formensprache haben. Neue Bauten in anderen Baufeldern sollen sich ebenfalls an diesen Gestaltungselementen oder an der bestehenden Breitenwegscheune orientieren.</p>
Umgebung	<p>Die Umgebungsgestaltung wird vor allem im Wohnbereich des Teilbereichs 1 neu gestaltet und der intensiveren Wohnnutzung angepasst. Eine sinnvolle ökologisch wertvolle Bepflanzung und Strukturierung hat mit einheimischen Pflanzen zu geschehen. Die Umgebungsgestaltung soll die Bildung eines Hofinnenraums verstärken.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>Die Neubauten müssen über die bestehenden Zufahrten erschlossen werden können, eine besondere Erschliessung ist nicht erforderlich. Durch die bereits erstellte Erschliessung der Milchviehscheune von der Radhofstrasse her wurde eine verkehrsmässig sinnvolle Entflechtung erreicht. Die Erschliessung entspricht den Anforderungen an eine moderne, rationelle Landwirtschaft.</p> <p>Die Parkierung wird entsprechend der Bauordnung der Gemeinde Rheinau im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.</p>
weitere Vorschriften	<p>Der Gestaltungsplan schreibt eine vorbildliche Energienutzung vor und ermöglicht die sinnvolle Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.</p>

5. Auswirkungen des Gestaltungsplanes

Verkehr	<p>Der Gestaltungsplan löst kaum zusätzliche Verkehrsbewegungen aus. Die geplante Schaffung des Wohnraums für landwirtschaftliche Mitarbeitende, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, verringert die Bring- und Holfahrten, beziehungsweise die Ab- und Zufahrten. Im selben Masse wird Mehrverkehr für Freizeitfahrten entstehen.</p> <p>Auch der landwirtschaftliche Verkehr bleibt in etwa gleich. Die Überquerung der Radhofstrasse durch Viehtrieb nimmt ab. Durch den Laufstall müssen die Tiere nicht mehr täglich ins Freie getrieben werden.</p>
Weitere Umweltauswirkungen	<p>Negative Umweltauswirkungen sind, aus den im Gestaltungsplan festgelegten Entwicklungen nicht zu erwarten. Die städtebauliche Planungsgrundlage setzt den Verbrauch von möglichst wenig Kulturland voraus.</p>
Verhältnis zu Planungs-instrumenten	<p>Gestaltungsplan legt eine Entwicklung fest, die in einem aufwändigem Verfahren Schritt um Schritt bewilligt und behördenverbindlich festgelegt worden ist. Die Festlegungen des Gestaltungsplans stimmen somit mit dem regionalen Richtpläneintrag und den kommunalen Planungsstudien überein.</p>
Immisionen	<p>Bezüglich Lärm und Geruch sind mit keinen zusätzlichen Immissionen zu rechnen.</p> <p>Die Distanz zum übrigen Siedlungsgebiet erlaubt es, auf Immissionsschutz-Massnahmen (Lärm und Geruch) zu verzichten. Die Festlegung der Nutzung in den Baufeldern entflechtet allfällige interne Immissionsbelastungen.</p>

6. Einwendungsverfahren

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Stiftung Fintan, Rheinau, Zum Pflug» wurde vom Gemeinderat Rheinau am 5. Februar 2007 zur Kenntnis genommen und für die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG freigegeben.

Das Einwendungsverfahren dauerte vom 9. Februar bis 10. April 2007. Gleichzeitig hat das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) unter Einbezug der weiteren betroffenen Ämter die Akten im Sinne einer Vorprüfung geprüft. Bis auf eine Einwendung in eigener Sache durch die Stiftung Fintan selber sind keine Einwendungen eingegangen.

Beschluss Gemeinderat am 10. April 2007 zum Einwendungsverfahren:

1. Der Bericht der kantonalen Vorprüfung wurde zustimmend zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Feststellungen sind im bereinigten Gestaltungsplan berücksichtigt.
 - a) Der Raum für die erforderlichen Parkfelder ist gemäss Anmerkungen des ARV im Gestaltungsplan mit einer Erweiterung des Teilbereichs 1 festzulegen.
2. Die Einwendung der Stiftung Fintan zur Vergrösserung der maximalen Gebäudeabmessung des Gebäudes 1 von 12,5 x 28 m auf 15 x 30 m wird berücksichtigt und in den Vorschriften ergänzt.
 - a) In den Vorschriften ist zudem zu vermerken, in welchem Baufeld die Gebäude 1 bzw. 2 angeordnet werden.

7. Planungsablauf

Planungsablauf Gestaltungsplan:

- Entwurfphase
- Ergebnis Vorprüfung
- Ergebnis off. Auflage / Einwendungen
- Bereinigungsinhalte
- Zustimmung Gemeindeversammlung 30. Mai 2007
-
- Planung Wohngruppe, Landwirtwohnhaus, Arbeitsräume 2006/2007
- Bauphase, ab 2008
- Bezug 2009

Zeitplan
Neubauten