



Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Ernst Wettstein
Kat. Nrn. H2012, H2159

Meliorationsgenossenschaft Uster
Kat. Nr. H2011

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 – 20.12.2023

1 Zweck

Ziele

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil bezweckt:

- die Erhaltung und Erweiterung einer qualitativ hochwertigen und gut gestalteten Pferdesportanlage, welche sich verträglich in das Landschaftsbild einfügt;
- die Gewährleistung sämtlicher Nutzungsansprüche für den Reitsport;
- die Zurverfügungstellung der Infrastruktur für Trainings der Nachwuchsförderung, regionaler Verbände sowie des nationalen Kaders;
- die Schaffung von funktionalen Freiräumen mit guter Gestaltung und ansprechender Aufenthaltsqualität;
- die Sicherung einer zweckmässigen und rationellen Erschliessung und effizienten Parkierung.

2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster in der Fassung zum Zeitpunkt der Festsetzung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend. Es gelten das PBG sowie die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang PBG in der Fassung vor dem 1. März 2017.

4 Gestaltung

Einordnung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

² Für Neubauten sind nur Schrägdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Neubauten anstelle der bestehenden östlichen Anbauten im Baubereich C3. Diese Gebäude haben zwingend ein Flachdach aufzuweisen.

- Richtkonzept**
- ³ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet. Solche Anlagen sind bei Neubauten bündig in die Dächer zu integrieren.
- ⁴ Das Richtkonzept der Suter von Känel Wild AG, Zürich vom 13. Mai 2022 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung) richtungsweisend.
- ⁵ Vom Richtkonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

5 Bebauung

- Farb- und Materialisierungskonzept**
- ¹ Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen.
- Rückbau zulässig**
- ² Das im Plan gelb dargestellte Gebäude kann rückgebaut werden.
- Vordächer**
- ³ Freitragende Vordächer sind zugelassen und dürfen maximal 1.0 m über den Baubereich hinausragen.
- Oberirdische Vorsprünge**
- ⁴ Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine maximale Tiefe von 2.0 m aufweisen.
- Baubereich A**
- ⁵ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 4582 und der östliche Anbau sind gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen.
- Baubereich B**
- ⁶ Innerhalb des Baubereichs B kann ein freistehendes Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 5.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.
- Baubereiche C1, C2 und C3**
- ⁷ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 3984 sowie der östliche Anbau und das Gebäude östlich davon im Baubereich C3 können erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen der Hauptgebäude und des östlichen Anbaus ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich sowie Art. 5 Abs. 4.
- Baubereiche D1 und D2**
- ⁸ Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 5683 sowie die Gebäudeerweiterung entlang der nördlichen Längsfassade können in den

bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Baubereich D3

⁹ Innerhalb des Baubereichs D3 kann ein Anbau mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Anbaus ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

Baubereich E

¹⁰ Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1295 ist gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen. Der Stallteil des bestehenden Gebäudes ist in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) zu erhalten oder durch einen Neubau zu ersetzen.

Baubereich F

¹¹ Innerhalb des Baubereichs F kann ein freistehendes Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.

Baubereich G

¹² Im Baubereich G darf eine Föhranlage erstellt werden. Der Baubereich G darf innerhalb des Anordnungsbereichs verschoben werden.

¹³ Die Föhranlage darf eine Aussenwand und eine Überdachung aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m und die maximale Firsthöhe 2.00 m.

Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil

¹⁴ Bei den bestehenden Gebäuden sind im Falle eines Ersatzneubaus oder Sanierungen konstruktiv bedingte, untergeordnete Abweichungen von der bestehenden Gebäude- und Firsthöhe zulässig. Die bestehende Gebäude- und Firsthöhe darf um maximal 0.5 m erhöht werden.

Besondere Gebäude

¹⁵ Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck gemäss Ziff. 6 Abs. 1 entsprechen, für den betrieblichen Ablauf notwendig sind und in ihren Ausmassen von untergeordneter Bedeutung sind. Die maximal zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude beträgt 50 m².

Bauliche Dichte

¹⁶ Die maximal zulässige Baumasse der Bauten ergibt sich aus dem jeweiligen Baubereich und den zulässigen Gebäudeabmessungen.

Geschosszahl

¹⁷ Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudeabmessungen frei.

Miststöcke

¹⁸ An den im Plan gekennzeichneten Stellen dürfen Miststöcke erstellt werden. Diese müssen auf einer befestigten Fläche erstellt werden.

Terrainveränderungen

¹⁹ Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet.

6 Nutzung

Nutzweise

¹ Zulässig sind ausschliesslich Nutzungen, welche für die Pferdesportanlage und den Pferdebetrieb benötigt werden.

² Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs A sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für Betriebsangehörige
- Büroräumlichkeiten
- Fahrzeugeinstellplätze

³ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs B sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten, Technikraum, Futterlager

⁴ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

⁵ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle

⁶ Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

⁷ Für den Anbau östlich des Gebäudes Assek. Nr. 3984 innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten

⁸ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeboxen und Futterlager

⁹ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Reithalle, Reiterstübli, Büroräumlichkeiten, Sattelkammer, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹⁰ Für den Anbau innerhalb des Baubereichs D3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wach- und Putzplatz sowie, Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹¹ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs E sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen für Betriebsangehörige
- Pferdestall mit Pferdeboxen, Sattelkammer und Futterlager

¹² Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs F sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten

¹³ Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs G sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Pferdeführanlage

Die Lauffläche der Pferdeführanlage ist mit einem OnTop Aufbau zu realisieren.

7 Umgebungsgestaltung

Grundsatz

¹ Die Umgebung ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Ansprüche des Pferdesports einerseits eine gute Gesamtwirkung erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Im Rahmen des ersten Baugesuches ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

Erschliessungsflächen

² Die im Plan als Erschliessungsflächen bezeichneten Bereiche sind Strassen, Wege und Plätze, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnbauten und des Reitsports stehen. Die Versiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.

Weideflächen

³ Die im Plan bezeichneten Bereiche sind als Weideflächen für Pferde zu nutzen. Die Weideflächen dürfen eingezäunt werden, wobei den Kriterien des Merkblatts "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" Rechnung zu tragen ist.

Natur-Springplatz

⁴ Der im Situationsplan als Natur-Springplatz ausgewiesene Bereich kann als Springplatz mit natürlichen Hindernissen oder als Weidefläche für Pferde genutzt werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Es dürfen keine Befestigungen vorgenommen werden und keine dauerhaften Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Falle einer

Nutzung des Bereichs als Weideflächen gelten die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 3.

Freiraumflächen

⁵ Die im Plan bezeichneten Freiraumflächen sind zu begrünen. Für die gesamte Bepflanzung und Begrünung sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen von regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Während der Bauphase und nach Abschluss der Bauarbeiten sind allfällig vorhandene invasive Neophyten fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.

Sandplatz

⁶ Der im Situationsplan ausgewiesene Sandplatz kann in seinen bestehenden Ausmassen erhalten oder saniert werden. Der Sandplatz darf nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt.

Fläche zum Gras

⁷ Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs ist eine Fläche für die Pferde zum Gras freizuhalten.

Paddock

⁸ Innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche dürfen Paddocks errichtet werden. Die Paddocks können gesamthaft oder unterteilt eingezäunt werden. Eine Überdachung der Paddocks ist nicht zulässig. Versiegelte Hartbeläge (z.B. Beton) sind – mit Ausnahme der an die Baubereiche C1 und C3 angrenzenden Paddocks – nicht zulässig. Die Paddocks sind mit einem OnTop Aufbau zu realisieren.

**Flächenabgrenzungen nicht
lagegenau**

⁹ Die im Plan dargestellten Abgrenzungen der Erschliessungsflächen, der Weideflächen, der Fläche für den Natur-Springplatz, der Fläche für den Sandplatz sowie der Fläche zum Gras und der Fläche für die Paddocks sind mit dem jeweiligen Bauprojekt zu konkretisieren.

8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Motorfahrzeuge

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat primär an der, mit der Nummer 1, bezeichneten Stelle im Plan zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrt 2 dient der Anlieferung und dem Umschlag sowie als Erschliessung für den Baubereich B und F.

Abstellplätze

³ Pro zwei Pferdeboxen ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Bruchteile von Parkplätzen über 0,5 sind aufzurunden. Die Abstellplätze können an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen erstellt werden.

⁴ Es sind 8 Abstellplätze Pferdeanhänger sowie 2 Abstellplätze Pferdetransporter an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen zulässig.

⁵ Für die Anwohner, Beschäftigte und Besucher sind ausreichend Veloabstellplätze sicherzustellen. Es sind minimal 10 Veloabstellplätze an der im Plan schematisch bezeichneten Lage zu erstellen.

9 Boden

Wiederherstellung

¹ Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen der Neubauten und -anlagen muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederhergestellt werden.

² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

³ Ab einer Fläche von 5'000 m² ist bei baulichen Eingriffen in Böden die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:

a) Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.

b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.

Fruchtfolgeflächen

⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² müssen Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, gleichwertig ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters kompensiert werden.

Zwischenlagerung

⁵ Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern (Bodenzwischenlager) oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.

Bodenrelevante Arbeiten

⁶ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit den Böden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

10 Umwelt

Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Aussenbeleuchtung

² Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

11 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt Uster publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

SITUATION

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Ernst Wettstein
Kat. Nrn. H2012, H2159, H2160, H2161

Meliorationsgenossenschaft Uster
Kat. Nr. H2011

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Föhrli-Strasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 - 20.12.2023

Verbindliche Inhalte

- Geltungsbereich Ziff. 2 / Abs. 2
- Rückbau zulässig Ziff. 5 / Abs. 1
- Baubereiche Ziff. 5 / Abs. 4-12
- Anordnungsbereich Ziff. 5 / Abs. 11
- Miststöcke Ziff. 5 / Abs. 17
- Erschliessungsflächen Ziff. 7 / Abs. 2
- Weideflächen Ziff. 7 / Abs. 3
- Natur-Springplatz Ziff. 7 / Abs. 4
- Freiraumflächen Ziff. 7 / Abs. 5
- Sandplatz Ziff. 7 / Abs. 6
- Fläche zum Grasens Ziff. 7 / Abs. 7
- Paddock Ziff. 7 / Abs. 8
- Zu- und Wegfahrt Motorfahrzeuge Ziff. 8 / Abs. 1+2
- Abstellplätze Ziff. 8 / Abs. 3+4
- Veloabstellplätze Ziff. 8 / Abs. 5

Orientierende Inhalte

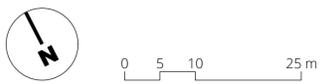
- Bestandesbauten
- Bauten gemäss Richtkonzept (Stand: 28.6.2023)
- bestehende Bäume (schematisch)
- bestehende Hecke (ausserhalb GP-Perimeter)
- Baulinie bestehend (RRB 3613 / 1981)

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagendaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 22.6.2018

Daten der Amtlichen Vermessung
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

| Baufeld | Pkt. Nr. | E - Koordinate | N - Koordinate | Baufeld | Pkt. Nr. | E - Koordinate | N - Koordinate | Baufeld | Pkt. Nr. | E - Koordinate | N - Koordinate |
|---------|----------|----------------|----------------|---------|----------|----------------|----------------|-------------------------|----------|----------------|----------------|
| A | 1 | 2697986.915 | 1246571.394 | C2 | 27 | 2698088.433 | 1246498.443 | E | 53 | 2698124.465 | 1246484.303 |
| A | 2 | 2697980.958 | 1246559.918 | C2 / C3 | 28 | 2698091.418 | 1246504.244 | E | 54 | 2698122.486 | 1246481.872 |
| A | 3 | 2697989.856 | 1246555.361 | C3 | 29 | 2698113.543 | 1246493.415 | E | 55 | 2698132.560 | 1246473.975 |
| A | 4 | 2697989.675 | 1246555.003 | C3 | 30 | 2698113.139 | 1246492.724 | E | 56 | 2698136.347 | 1246478.782 |
| A | 5 | 2697996.362 | 1246551.623 | C3 | 31 | 2698121.488 | 1246488.460 | E | 57 | 2698140.204 | 1246475.744 |
| A | 6 | 2697996.513 | 1246551.913 | C3 | 32 | 2698124.270 | 1246492.427 | E | 58 | 2698146.392 | 1246483.599 |
| A | 7 | 2698004.936 | 1246547.525 | C3 | 33 | 2698127.433 | 1246497.841 | F | 59 | 2698152.231 | 1246484.170 |
| A | 8 | 2698009.226 | 1246555.762 | C3 | 34 | 2698118.911 | 1246502.592 | F | 60 | 2698150.892 | 1246476.861 |
| A | 9 | 2698010.115 | 1246555.298 | C3 | 35 | 2698109.732 | 1246507.711 | F | 61 | 2698168.090 | 1246466.652 |
| A | 10 | 2698024.241 | 1246548.094 | C2 / C3 | 36 | 2698096.568 | 1246514.494 | F | 62 | 2698165.027 | 1246461.493 |
| A | 11 | 2698027.709 | 1246554.935 | C1 / C2 | 37 | 2698060.151 | 1246533.263 | F | 63 | 2698173.626 | 1246456.388 |
| A | 12 | 2698013.641 | 1246562.067 | D1 | 38 | 2698064.421 | 1246504.065 | F | 64 | 2698176.689 | 1246461.547 |
| A | 13 | 2698003.377 | 1246567.343 | D1 / D2 | 39 | 2698060.999 | 1246497.391 | F | 65 | 2698196.466 | 1246449.807 |
| A | 14 | 2697999.061 | 1246558.947 | D2 | 40 | 2698036.452 | 1246509.978 | F | 66 | 2698206.805 | 1246457.116 |
| A | 15 | 2697992.220 | 1246562.410 | D2 / D3 | 41 | 2698033.222 | 1246503.651 | G | 67 | 2698106.784 | 1246452.757 |
| A | 16 | 2697994.764 | 1246567.365 | D3 | 42 | 2698024.306 | 1246508.178 | E | 68 | 2698115.185 | 1246465.624 |
| B | 17 | 2698055.995 | 1246485.039 | D3 | 43 | 2698012.945 | 1246485.937 | Anordnungs- spektrum | 69 | 2698107.810 | 1246467.672 |
| B | 18 | 2698048.207 | 1246551.927 | D3 | 44 | 2698021.850 | 1246481.387 | Anordnungs- spektrum | 70 | 2698101.147 | 1246463.905 |
| B | 19 | 2698085.540 | 1246532.686 | D2 / D3 | 45 | 2698022.305 | 1246482.278 | Anordnungs- spektrum | 71 | 2698097.452 | 1246459.177 |
| B | 20 | 2698093.328 | 1246547.798 | D2 | 46 | 2698081.956 | 1246451.691 | Anordnungs- spektrum | 72 | 2698095.405 | 1246451.803 |
| C1 | 21 | 2698026.916 | 1246550.414 | D2 | 47 | 2698096.148 | 1246479.368 | Anordnungs- spektrum | 73 | 2698099.172 | 1246445.140 |
| C1 | 22 | 2698021.187 | 1246539.438 | D1 / D2 | 48 | 2698088.584 | 1246483.246 | Anordnungs- spektrum | 74 | 2698101.536 | 1246443.293 |
| C1 | 23 | 2698025.265 | 1246537.309 | D1 | 49 | 2698092.006 | 1246489.920 | Anordnungs- spektrum | 75 | 2698108.910 | 1246441.245 |
| C1 | 24 | 2698025.655 | 1246538.056 | E | 50 | 2698130.503 | 1246495.877 | Anordnungs- spektrum | 76 | 2698115.573 | 1246445.012 |
| C1 / C2 | 25 | 2698054.785 | 1246523.024 | E | 51 | 2698124.393 | 1246487.996 | Anordnungs- spektrum | 77 | 2698119.268 | 1246449.740 |
| C2 | 26 | 2698051.772 | 1246517.265 | E | 52 | 2698122.630 | 1246485.722 | Anordnungs- spektrum | 78 | 2698121.318 | 1246457.086 |
| | | | | | | | | Anordnungs- spektrum | 79 | 2698117.548 | 1246463.777 |





Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 – 20.12.2023

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 2 | RICHTKONZEPT | 7 |
| 2.1 | Bedeutung der Reitsportanlage Fohlenhof | 7 |
| 2.2 | Grundkonzept | 9 |
| 2.3 | Bestehende Bauten und Anlagen | 11 |
| 2.4 | Neue Bauten und Anlagen | 15 |
| 2.5 | Bilanz der Pferdeboxen | 22 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 23 |
| 3.1 | Kantonale Ebene | 23 |
| 3.2 | Regionale Ebene | 25 |
| 3.3 | Kommunale Ebene | 26 |
| 3.4 | Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen | 30 |
| 4 | ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN | 36 |
| 4.1 | Zweck (Ziff. 1) | 36 |
| 4.2 | Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2) | 36 |
| 4.3 | Ergänzendes Recht (Ziff. 3) | 37 |
| 4.4 | Gestaltung (Ziff. 4) | 37 |
| 4.5 | Bebauung (Ziff. 5) | 39 |
| 4.6 | Nutzung (Ziff. 6) | 42 |
| 4.7 | Umgebungsgestaltung (Ziff. 7) | 43 |
| 4.8 | Verkehrerschliessung und Parkierung (Ziff. 8) | 46 |
| 4.9 | Boden (Ziff. 9) | 49 |
| 4.10 | Umwelt (Ziff. 10) | 54 |
| 4.11 | Schlussbestimmungen (Ziff. 11) | 54 |
| 5 | AUSWIRKUNGEN UND INTERESSENABWÄGUNG | 55 |
| 5.1 | Grundsatz | 55 |
| 5.2 | Orts- und Landschaftsbild | 55 |
| 5.3 | Umweltschutz | 55 |
| 5.4 | Fruchtfolgeflächen | 57 |
| 5.5 | Vergleich mit dem bestehenden Gestaltungsplan | 58 |
| 5.6 | Weiteres | 59 |
| 5.7 | Fazit | 60 |
| 6 | ABLAUF UND MITWIRKUNGSVERFAHREN | 61 |
| 6.1 | Verfahren | 61 |
| 6.2 | 1. kantonale Vorprüfung | 62 |
| 6.3 | 2. kantonale Vorprüfung | 64 |
| 7 | SCHLUSSBEMERKUNG | 66 |
| | BEILAGEN | 67 |

Auftraggeber

Sport- und Handelsstall Wettstein
Ernst Wettstein

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Mirta Niederhauser

1 EINLEITUNG

Ausbau Pferdesportanlage

Der Sport- und Handelsstall Wettstein in Wermatswil wird in der 7. Generation geführt. Auf der Pferdesportanlage Fohlenhof wird ein vielseitiges Angebot für den Amateur- aber auch internationalen Spitzensport in den Disziplinen Dressur- und Springreiten angeboten. Sie umfasst Pensionsställe mit 31 Pferdeboxen, 15 weitere Pferdeboxen in verschiedenen Gebäuden auf dem Areal, eine grosse und eine kleine Reithalle, das Wohnhaus der Eigentümer, Büros, Wohnungen für Angestellte, eine Kleintierpraxis sowie Einstellmöglichkeiten für Geräte und Maschinen.

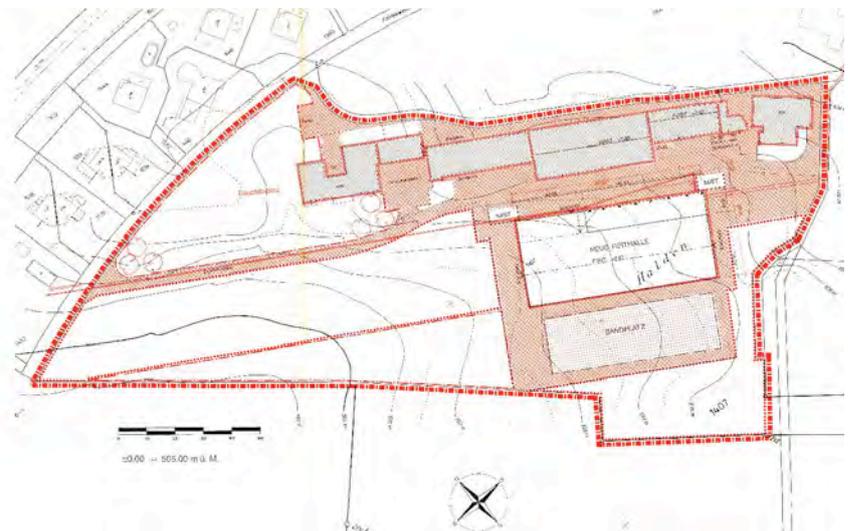
Nun sollen die Weichen gestellt werden für die Übernahme des Betriebes durch die 8. Generation. Dazu muss die Pferdesportanlage nach den heutigen Bedürfnissen ausgebaut werden. Neben den notwendigen Anpassungen der Pferdeboxen an die Tierschutzgesetzgebung braucht es für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb auch noch weitere bauliche Ergänzungen wie zusätzliche Pferdeboxen, Föhranlagen und ein Maschinengebäude sowie ein zusätzliches Futterlager. Der Ausbau des Pensionsstallangebotes ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht wichtig, weil dadurch eine breitere Ertragsbasis geschaffen werden kann. Dies ist auch notwendig, um künftige Investitionen tätigen zu können, die eine langfristige Betriebsführung sichern. Langfristig soll die Pferdesportanlage Fohlenhof rund 57 Pferdeboxen zuzüglich Reserven als Entwicklungsspielraum für den Betrieb umfassen.

Zusätzlich fordert die prekäre Lage auf dem Arbeitsmarkt gute Wohngelegenheiten mit individuellen Kochgelegenheiten und eigenen Badezimmern. Deswegen muss auch die Infrastruktur für die Mitarbeiter verbessert werden.

Bestehender Gestaltungsplan

Der Fohlenhof wurde auf Basis des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof, Wermatswil aus dem Jahre 1993 errichtet.

| | |
|--|--|
| | Grundstücksgrenzen |
| | Gestaltungsplanperimeter |
| | Mantellinien für bestehende und neue Bauten |
| | bestehende Bauten |
| | Erschliessungsflächen, Parkierung, Vorfahrt, Anlieferung |
| | Naturwiesen, landw. Nutzung, Gemüse- und Privatgärten |
| | Weiden, Trainingsplätze |
| | Sandplatz, Longierzirkel |
| | Energie |
| | Wasser |
| | Abwasser |



Bestehender Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil vom 8.12.1993

Gestaltungsplanbedarf

Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Zonenplan der Stadt Uster in der Landwirtschaftszone sowie in einer nicht zugewiesenen Zone und ist mit dem bestehenden Gestaltungsplan überlagert. Das angrenzende Gebiet liegt ebenfalls in der Landwirtschaftszone. Sämtliche Anpassungen am bestehenden und dem erweiterten Perimeter bedingen eine Revision des bestehenden privaten Gestaltungsplanes.

Das Amt für Raumentwicklung verlangt bei Gestaltungsplanverfahren, dass bei baulichen Anpassungen als Grundlage für einen Gestaltungsplan ein Richtkonzept erarbeitet wird, aus dem auch der Bedürfnisnachweis hervorgeht. Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes wurde daher ein Richtkonzept für die baulichen Anpassungen/Erweiterungen am Fohlenhof entwickelt.

Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Plan 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Das erwähnte Richtkonzept (Stand 28.6.2023) dient dabei als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.





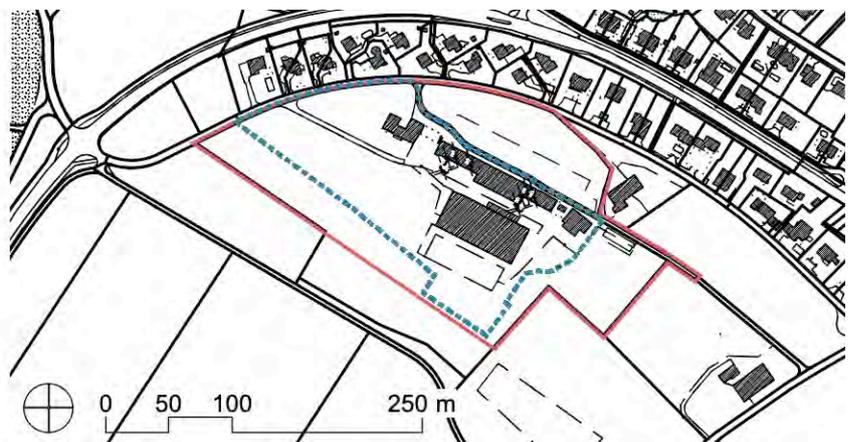
Modellfoto zum Richtkonzept Pferdesportanlage Fohlenhof, Stand 28.6.2023

Zuständigkeit

Die angestrebte Teilrevision des Gestaltungsplanes Fohlenhof wird vom Auftraggeber und der Meliorationsgenossenschaft Uster (als Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. H2011) aufgestellt, bedingt die Zustimmung des Gemeinderates (Parlament) und muss von der kantonalen Baudirektion genehmigt werden.

Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter bezieht sich auf die Grundstücke Kat. Nrn. H2011, H2012 (Teilfläche) und H2159. Der Perimeter umfasst die bestehenden sowie neu vorgesehenen Bauten und Anlagen des Fohlenhofs. Die Grundstücke Kat. Nrn. H2012 und H2159 liegen im Eigentum von Ernst Wettstein. Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. H2011 ist die Meliorationsgenossenschaft Uster.



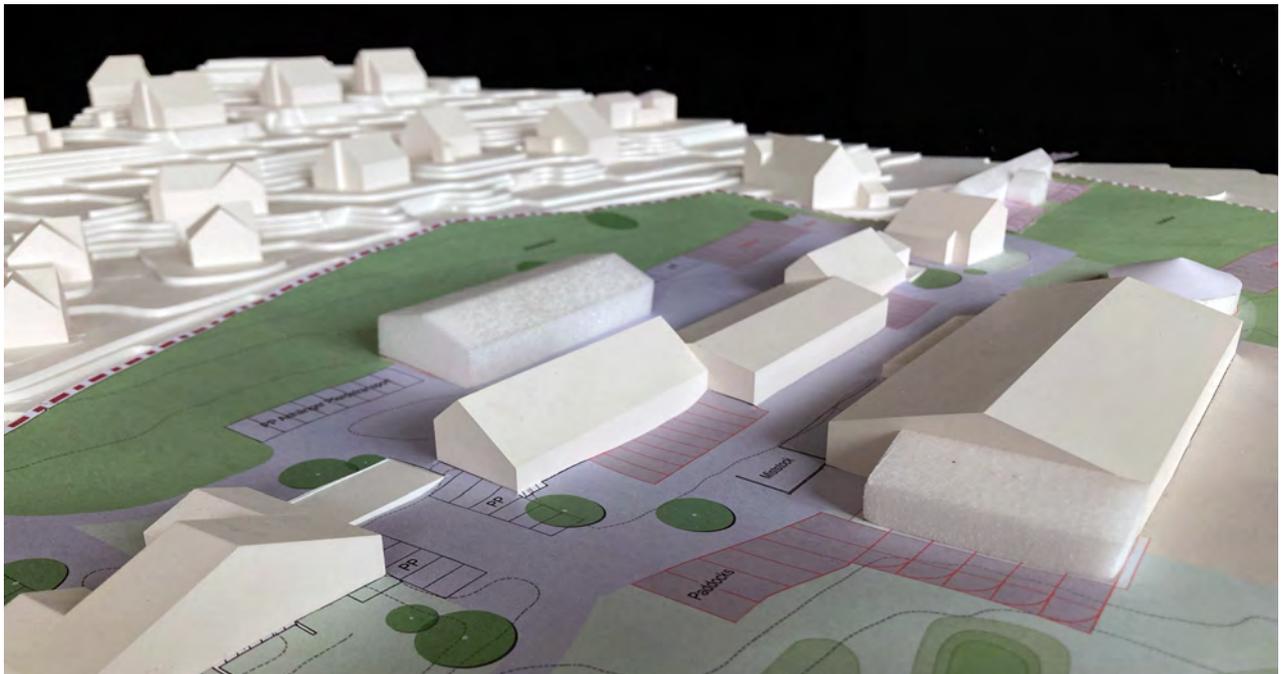
Geltungsbereich Gestaltungsplan

Begründung der Nichtaufnahme der
Parzelle Kat. Nr. H2160

Da das Grundstück Kat. Nr. H2160 nicht Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Reitsportbetriebs von Ernst Wettstein ist, wird das Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Gestaltungsplans miteinbezogen. Das Grundstück wurde mit Verfügung vom 25. Januar 2016 vom ALN aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen. Wie im Memorandum von Rechtsanwalt Michael P. Sutter (siehe Beilage C) festgehalten wird, ist das Grundstück wie eine Drittliegenschaft zu behandeln und bleibt von der Revision des Gestaltungsplans unberührt.



Pferdesportanlage Fohlenhof (Quelle: Website Wettstein-Pferde)



Modellfoto Pferdesportanlage Fohlenhof, Stand 28.6.2023

2 RICHTKONZEPT

2.1 Bedeutung der Reitsportanlage Fohlenhof

Grosser Leistungsausweis und national sowie international bekannt

Mit Ernst und Estelle Wettstein kümmern sich heute zwei hochkarätige Ausbilder und erfolgreiche Turnierreiter um den Betrieb und bieten ein für die Schweiz einmalig vielseitiges Angebot für den Amateur- oder den internationalen Spitzensport in den Disziplinen Dressur-, Spring- und Vielseitigkeitsreiten.

Der Erfolg ihres Engagements ist offenkundig. Estelle Wettstein, die jüngste Tochter, wurde von Ernst und Marie-Line Wettstein gefördert und trainiert. Sie war 2017 Nr. 1 in der Weltrangliste Dressur YR. Aktuell ist sie Mitglied der Nationalmannschaft der Elite und nahm an den Weltmeisterschaften 2018 teil. Mitte August 2019 vertrat Estelle Wettstein die Schweiz an der Europameisterschaft der Elite der Dressurreiter in Rotterdam. Im August 2021 durfte sie zudem die Schweiz an den Olympischen Spielen in Tokio vertreten. Estelle Wettstein wird aufgrund ihrer eindrucksvollen Erfolge vom Verband und der Schweizer Sporthilfe unterstützt. Ausserdem wurde Estelle Wettstein von der Stadt Uster mit dem Sportpreis 2021 ausgezeichnet.

Ernst Wettstein ist im Schweizerischen Verband für Pferdesport als Ausbildungstrainer gelistet. Er war im Sommer 2017 verschiedentlich im Einsatz als Trainer und Teamcoach bei den Schweizer Elite- und Nachwuchsteams im Vielseitigkeitsreiten (Concours Complet CC). So begleitete er die Eventing Europameisterschaft der Junioren und Jungen Reiter in Millstreet (19.–23. Juli 2017) als Trainer die Schweizer Delegation um Equipenchef Heinz Scheller. Seit dem Jahr 2018 ist Ernst Wettstein Nationaltrainer der CC-Reiter und begleitete das Elite-Kader an die Weltmeisterschaft in Tyron USA (11–16. September 2018). Im Juli 2019 hat Ernst Wettstein als Nationaltrainer der Junioren (U18) und der Jungen Reiter (U21) der Vielseitigkeitsreiter die Schweiz in Maasbergen an den Europameisterschaften vertreten. Im August 2019 nahm er in seiner Funktion als Nationaltrainer der Vielseitigkeitsreiter an den Europameisterschaften der Elite in Luhmühlen teil. Zudem hatte Ernst Wettstein auch das Mandat, ein Olympiateam für die Olympischen Spiele 2020 für die Disziplin Vielseitigkeitsreiten in Tokio aufzubauen und als Nationaltrainer mit dem Team teilzunehmen.

Weiter sind sowohl Estelle Wettstein als auch Ernst Wettstein in der eidgenössischen Berufsbildungs- und Berufsprüfungskommission engagiert. Zusätzlich ist der Fohlenhof auch ein beliebter Vorbereitungsort für internationale Championate und nationale Equipen sowie Einzelsportler. So fanden nach den Vorbereitungen für die Europameisterschaft 2019 in Luhmühlen (DE) sowie der Aufbau einer Mannschaft für die Olympischen Spiele 2020 weitgehend auf dieser Reitanlage in Wermatswil statt.

Der Leistungsausweis zeigt, dass die Familie Wettstein für den Pferdesport lebt und sich dafür einsetzt.

Aufnahme in KASAK

Im kantonalen Sportanlagenkonzept (KASAK) sind folgende Anlagen für den Pferdesport vertreten (Stand 2018):

- Reitanlage Lägern, Dielsdorf (93)
- Pferdesportzentrum Fehraltorf, Fehraltorf (94)
- Reitsportanlage Rüti, Rüti (95)
- Reitsportzentrum Sporrer, Winterthur (96)

Es besteht die Absicht, den Fohlenhof als Trainingscenter für Spitzensport mit Eintrag im KASAK des Kantons Zürich zu etablieren. Damit verbunden könnte auch der Breitensport mit J+S-Kursen gefördert werden. Ein entsprechender Antrag wurde im März 2018 gestellt. Der Antrag wurde abgelehnt, da im Kanton Zürich nur eine beschränkte Anzahl Pferdesportanlagen im KASAK aufgenommen werden und die entsprechende Zahl an Einträgen bereits erreicht ist.

Im Rahmen einer erneuten Anfrage im Frühjahr 2020 erteilte das kantonale Sportamt die Auskunft, dass eine Neubeurteilung der im KASAK-Katalog aufgeführten Pferdesportanlagen frühestens bei der nächsten Aktualisierung stattfinden kann. Zudem werde eine gute räumliche Abdeckung des Kantonsgebiets mit den jeweiligen Sportanlagenkategorien angestrebt. Da für die Region Zürcher Oberland bereits zwei Pferdesportanlagen im KASAK-Katalog aufgeführt sind, müsste eine der bisherigen Anlagen aus dem Katalog entfernt werden, damit der Fohlenhof aufgenommen werden könnte.

Der OKV (Verband Ostschweizerischer Kavallerie- und Reitvereine) hält jedoch fest, dass die Pferdesportanlage Fohlenhof die Kriterien erfüllen (u.a. Durchführung von Kursen für den OKV) und einer Aufnahme nichts im Wege stehen würde, wenn die Limite nicht bestehen würde.

Der Fohlenhof wird sowohl vom OKV, als auch dem schweizerischen Verband für Pferdesport regelmässig als Trainingsort genutzt und von beiden Verbänden wird die Wichtigkeit der Anlage für den kantonalen und nationalen Pferdesport unterstrichen (siehe Schreiben des schweizerischen Verbands für Pferdesport in der Beilage E).

Durch die im Richtkonzept (siehe Kap. 2.2) vorgesehenen Erweiterungen könnte der Fohlenhof zukünftig – auch ohne KASAK-Eintrag – als Trainingsunterkunft für Pferd und Reiter dienen, was mehr Möglichkeiten bieten würde. Es wird festgehalten, dass bereits heute – ohne Eintrag im KASAK-Katalog – Reitstunden für die Nachwuchsförderung angeboten werden (Jugend und Sport bis Kader U14/U16/U18/U21/U25).

2.2 Grundkonzept

Richtkonzept vom 28. Juni 2023

Das Richtkonzept "Pferdesportanlage Fohlenhof" vom 28. Juni 2023 dient als Basis für das vorliegende private Gestaltungsplanverfahren.

Das Grundkonzept mit den zwei zentral angeordneten Reithallen und Pensionsställen sowie den umliegenden Weideflächen bleibt bestehen. Die neu vorgesehenen Elemente sind im Richtkonzept rot gekennzeichnet. Dazu gehören insbesondere zusätzliche Pferdeboxen, ein Maschinengebäude und Futterlager sowie eine Führanlage und einzelne Umbauten an den bestehenden Ställen. Mit dem vorliegenden Richtkonzept vom 28. Juni 2023 kann einerseits eine kompakte Anordnung der Stallungen und Betriebsgebäude gewährleistet, als auch die Abstandsvorschriften gemäss FAT-Bericht Nr. 476 eingehalten werden. Zusätzlich ermöglicht die vorgeschlagene Anordnung der Bauten und Anlagen einen optimierten Betriebsablauf.

Nachfolgend werden die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Neubauten gemäss Richtkonzept erläutert.



Richtkonzept vom 28.6.2023

Modellfoto Richtkonzept vom 28.6.2023



2.3 Bestehende Bauten und Anlagen

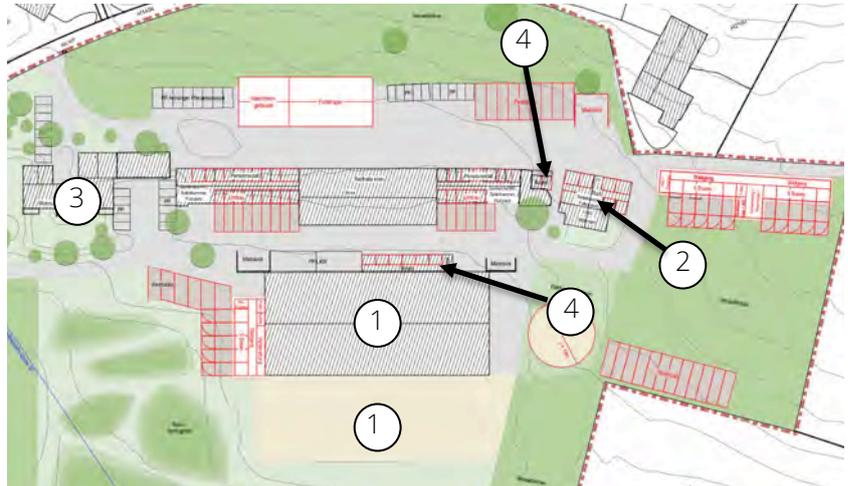
Bestehende Bauten und Anlagen

Im rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter bestehen verschiedene Bauten und Anlagen, welche seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans im Jahr 1993 erstellt wurden. Nachfolgend sind sämtliche Baugesuche und -bewilligungen aufgelistet, welche seither eingereicht und erteilt wurden (siehe auch Beilage D).

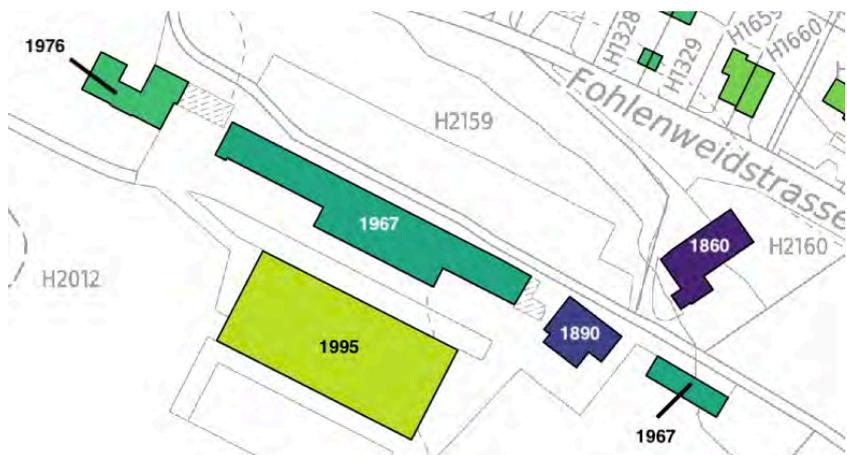
Baubewilligungen seit 1990

- ① Fohlenweidstrasse 20.2., Assek. Nr. 5683: Baugesuch Nr. 192-1994, Neubau Reithalle und Sandplatz, Projektänderung Baugesuch Nr. 192-1994
- ② Fohlenweidstrasse 20, Assek. Nr. 1295: Baugesuch Nr. 029-2004, Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Stallgebäude
- ③ Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582: Baugesuch Nr. 2015-0188, Umnutzung Angestelltenzimmer zu Wohnung
- ④ Assek. Nrn. 3984 und 5683: Baugesuch Nr. 2020-0048, Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984 und 5683

Übersichtsplan zu den Baubewilligungen seit 1990



Gebäudealter der bestehenden Gebäude



Übrige, nicht bewilligte Anlagen

Die übrigen, nach 1993 erstellten Anlagen wie Weide- und Paddockflächen, für welche keine Baubewilligung vorliegt, werden im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans als neue Anlagen behandelt. Da die im Richtkonzept und im Gestaltungsplan vorgesehenen Anlagen von den aktuell vor Ort bestehenden Anlagen abweichen, würden bei

einer Einreichung der Baugesuche vor der Einreichung des Gestaltungsplan Differenzen bestehen. Daher wird der Eigentümer die Anlagen entweder zurückbauen oder die Baugesuche nach der Genehmigung des Gestaltungsplans einreichen und die Anlagen bewilligen lassen. Auch die Anlagen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sollen entweder zurückgebaut oder ein entsprechendes Baugesuch eingereicht werden. Dies erfolgt jedoch unabhängig des vorliegenden Gestaltungsplans.

Beschrieb der bestehenden und bewilligten Bauten und Anlagen

Reithallen



Nachfolgend werden sämtliche bestehenden und baurechtlich bewilligte Bauten und Anlagen sowie die Massnahmen des Richtkonzepts, welche diese Bauten und Anlagen betreffen, einzeln beschrieben.

Der Fohlenhof umfasst zwei Reithallen. Die grosse Reithalle (im Plan links als Nr. 2 bezeichnet) weist eine Dimensionierung von 30 x 62 m auf. Die Dimensionierung entspricht den Anforderungen an eine zeitgemässe Reitsportanlage. Gemäss Wegleitung für Dressurprüfungen des Schweizerischen Verbandes für Pferdesport sind die Mindestmasse für einen Reitplatz 20 x 60 m. Für die Richter ist ein zusätzlicher Platzbedarf von 5 bis 10 m Breite ausserhalb des Reitplatzes vorzusehen. Die kleine Reithalle ist 14 m breit und 35 m lang (im Plan links Nr. 1).

Stall/Pferdeboxen

Der bestehende Pensionsstall umfasst 31 Pferdeboxen. Zudem gibt es 11 weitere Pferdeboxen, welche auf die drei Bestandesbauten mit Assek. Nrn. 1295 und 3969 verteilt sind. Aufgrund der steigenden Nachfrage sowie um einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, besteht kurz- bis mittelfristig Bedarf nach rund 10 zusätzlichen Pferdeboxen.

Bei den bestehenden Boxen handelt es sich ausschliesslich um Einzelboxen, welche für die Haltung von einem Pferd vorgesehen sind. Mehrere Pferde könnten nur in Gruppenboxen zusammen gehalten werden.

Sowohl die bestehenden als auch die neuen Pferdeboxen müssen den Anforderungen gemäss Tierschutzverordnung (TSchV) entsprechen. Diese umfassen insbesondere folgende Inhalte:

- Bei der Ausgestaltung der Boxen muss darauf geachtet werden, dass eine Verletzungsgefahr möglichst gering ist und die Gesundheit nicht beeinträchtigt wird. (Art. 7 Abs. 1–3). Zu weite Türspalten, Gitter, vorstehende Türriegel, Nägel und dergleichen sowie Steckdosen stellen diesbezüglich ein grosses Risiko dar. Zudem sollen rutschfeste Böden vorgesehen werden.
- Tiere müssen sich innerhalb der Boxen hinlegen und aufstehen können (Art. 8 Abs. 1).
- Auch in Einzelboxen müssen Pferde Sicht-, Hör- und Geruchkontakt zu anderen Pferden haben (Art. 59 Abs. 3).

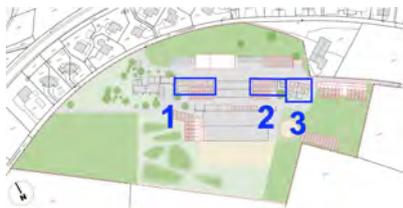
- In Gruppenboxen müssen die Pferde, mit Ausnahme von abgesetzten Pferden sowie Jungtieren, Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten haben. Die Gruppenboxen dürfen keine Sackgassen aufweisen (Art. 59 Abs. 5).

Mindestmasse für Boxen ausgewachsener Pferde

Die Tierschutzverordnung definiert für Pferdeboxen Mindestmasse in Abhängigkeit der Widerristhöhe (Art. 10 Abs. 1, Anhang 1 Tabelle 7). Um Pferde unterschiedlicher Rassen unterbringen zu können und einen Spielraum bei der Belegung der Boxen zu haben, werden die Mindesthöhe und die Mindestfläche der Boxen auf Pferde mit der grössten Widerristhöhe (>175 cm) ausgelegt. Dabei gelten folgende Mindestmasse:

| | |
|--|--------------------|
| Mindesthöhe | 2.5 m |
| Mindestfläche pro Tier für eine Box | 12 m ² |
| Mindestliegefläche pro Tier in einem Mehr- raumgruppenlaufstall | 8.0 m ² |
| Mindestfläche pro Tier für die permanent vom Stall aus zugängliche Auslaufläche | 24 m ² |
| Mindestfläche pro Pferd für die nicht an den Stall angrenzende Auslaufläche | 36 m ² |

Umbau und Erweiterung bestehende Ställe

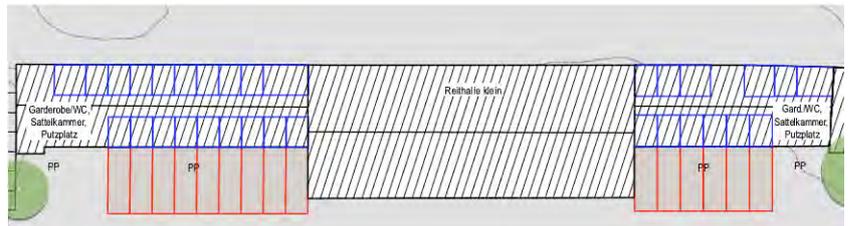


Die bestehenden Pferdeboxen müssen mittel- bis langfristig gemäss den Anforderungen der Tierschutzverordnung umgebaut und erweitert werden. Dazu gehören der Pensionsstall (im Plan links als Nr. 1 und 2 bezeichnet) und der Stall im kombinierten Wohn- und Stallgebäude (im Plan links Nr. 3). Durch die gemäss der Tierschutzverordnung erforderlichen Vergrösserungen der Pferdeboxen fallen insgesamt rund 5 Pferdeboxen weg.

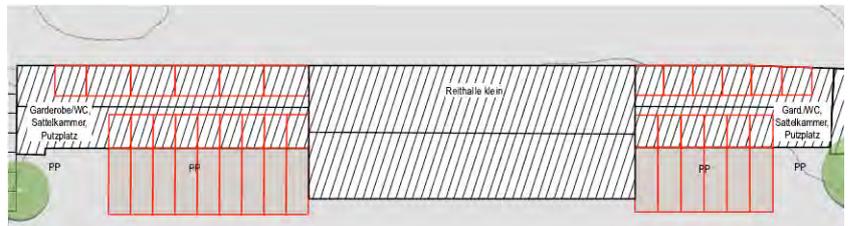
Weiter soll das bestehende Gebäude mit Stall und Geräteraum (Assek. Nr. 3969) aus Gründen des Betriebsablaufs zukünftig nicht mehr als Stall mit 4 Pferdeboxen genutzt werden. Stattdessen soll das Gebäude abgerissen und durch einen Stallneubau ersetzt werden (siehe Kap. 2.4).

Vergleich bestehende und neue Boxen Ställe Nr. 1+2

Blau = alte Boxen



Rot = neue, respektive bestehende unveränderte Boxen



Provisorisch bewilligte Pferdeboxen



Da eine unmittelbare Nachfrage nach Pferdeboxen besteht, sind nordseitig der grossen Reithalle sowie östlich des bestehenden Pensionsstalls insgesamt acht zusätzliche Pferdeboxen erstellt worden. Die beiden Bauten wurden mit dem baurechtlichen Entscheid vom 4. September 2018 befristet bis 31. Dezember 2022 bewilligt. Die zusätzlichen Boxen dienen als flexibel nutzbare Reserve für die kurzfristige Nachfrage, den Umbau der bestehenden Stallungen und für spezielle Anlässe wie die Trainingsvorbereitung von Reitequipen und müssen deshalb bestehen bleiben. Mit der Regelung im Gestaltungsplan wird die Grundlage für eine unbefristete Baubewilligung geschaffen.

Wohnungen für Angestellte und Betriebsleitung



Neben dem Umbau der Pferdeboxen sollen auch die bestehenden Wohnbauten umgebaut werden können.

Die Betriebsleitung sowie 5–7 Mitarbeiter/-innen können im bestehenden Gebäude Assek. Nr. 4582 (im Plan links als Nr. 1 bezeichnet) sowie im Gebäude Assek. Nr. 1295 untergebracht werden. Dazu sind jedoch bauliche Massnahmen notwendig (Innenausbau). Die heutigen Wohnräume sind nicht mehr zeitgemäss und müssen im Bereich der Nasszellen, Küchen, Aufenthalts- und Wohnraum saniert werden. Zudem sind auch energetische Verbesserungen notwendig. Es soll keine Vergrösserung der bestehenden, bewilligten Wohnflächen erfolgen.

Dieses Wohnen vor Ort ist für die Sicherheit und für die Gewährleistung eines reibungslosen Betriebes der ganzen Anlage und für den Schutz der Tiere von grösster Bedeutung.

Sandplatz



rechts = Foto des bestehenden Sandplatzes (Quelle: wettstein-pferde.ch)

Südlich der grossen Reithalle besteht ein Sandplatz, welcher erhalten bleiben soll.



2.4 Neue Bauten und Anlagen

Beschrieb der neuen Bauten und Anlagen

Neubau Maschinengebäude und Futterlager



Im Gestaltungsplanperimeter sind neben den bereits bestehenden und bewilligten Bauten und Anlagen auch neue bewilligte Bauten und Anlagen vorgesehen. Dazu zählen auch die bestehenden, aber noch nicht baurechtlich bewilligten Anlagen. Die neuen Bauten und Anlagen werden nachfolgend beschrieben.

Die Erstellung eines Neubaus für das Futterlager sowie als Maschinengebäude ist aus betrieblicher Sicht notwendig. Aktuell bestehen Futterlager im Pensions-, im Spring-, im Dressur- und Stutenstall. Insgesamt weisen die Futterlager ein Volumen von rund 3'150 m³ auf. Aufgrund der Abmessungen und Dimensionen ist in den bestehenden Futterlager das Aufeinanderschichten von Grossballen zum Teil schwierig oder gar unmöglich. Der Einkauf von Kleinballen und der erhöhte Arbeitsaufwand sind jedoch heute wirtschaftlich nicht mehr tragbar. Gemäss dem Zürcher Bauernverband sollte pro Pferd mit rund 50 m³ Lagerplatz gerechnet werden. Für die aktuell vorhandenen 46 Pferdeboxen, die 8 zusätzlichen Pferdeboxen mit befristeter Bewilligung sowie die zusätzlichen Pferdeboxen in den Neubauställen wird zusätzlicher Lagerplatz von rund 1'500 m³ benötigt.

Um die folgenden für die Bewirtschaftung notwendigen Geräte, Maschinen und Betriebsfahrzeuge witterungsgeschützt einstellen zu können, ist es notwendig, dass ein Maschinengebäude erstellt werden kann: 2 Traktoren, 4 Reitplatzplaner, 2 Motormäher, 1 Kreiselmäher, 1 Kreiselschwader, 1 Kreiselheuer, 2 Brückenwagen, 1 Wiesenegge

Stallneubauten gemäss Richtkonzept



Um einen wirtschaftlichen Betrieb gewährleisten zu können, ist am Standort des heutigen Ökonomiegebäudes ein Stallneubau mit 10 Einzelboxen (Nr. 1) sowie westliche an die grosse Reithalle angebaut ein Neubau mit 5 Einzelboxen (Nr. 2) vorgesehen. Der Neubau mit den 10 Einzelboxen ist nordseitig über die angrenzende Nebenzufahrt (Fohlenhofweg) und die 5 angebauten Boxen über die westliche Zufahrt der Reithalle erschlossen. Das Richtkonzept sieht pro Einzelbox eine Fläche von 12 m² vor. Für den permanent zugänglichen Auslauf steht dem Pferd eine Fläche von 24 m² zur Verfügung.

Der Neubau Nr. 1 beinhaltet neben den zehn Pferdeboxen zudem folgende für die Pferdehaltung notwendigen Annexnutzungen:

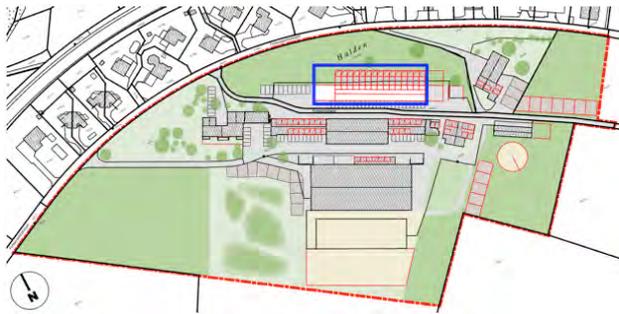
- Futterkammer 12 m²
- Heu- und Einstreu-Lager 20 m²
- Sattelkammer + WC 18 m²
- Vorbereitungs- und Waschplatz 50 m²

Beim Neubau Nr. 2 sind neben den folgende für die Pferdehaltung notwendigen Annexnutzungen vorgesehen:

- Futterkammer 10 m²
- Heu- und Einstreu-Lager 12 m²
- Sattelkammer 10 m²
- Vorbereitungsplatz 38 m²

Optimierung und Reduktion der Emissionen

In einem ersten Richtkonzept war ein Stallneubau mit 15 Boxen nördlich des Fohlenhofwegs vorgesehen. Die neu konzipierte Anordnung mit zwei Stallneubauten bietet den Vorteil, dass die Lärm- und Luftimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert werden können. Durch die Ausrichtung und Anordnung der angrenzenden Paddockflächen beim Stallneubau Nr. 1 auf der südlichen Gebäudeseite kann eine Lärmoptimierung erreicht werden. Aus diesem Grund kann auf zusätzliche Massnahmen zur Lärmreduktion verzichtet werden.



Bisheriges Richtkonzept mit einem Stallneubau

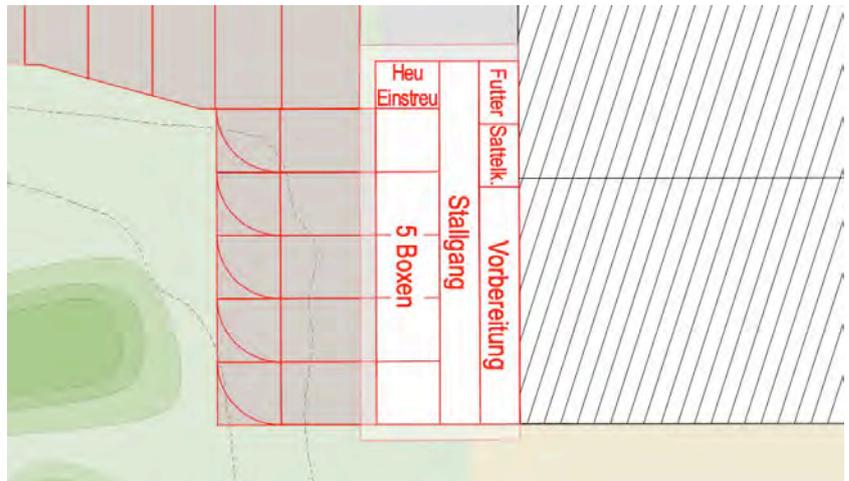


Neues Richtkonzept mit zwei Stallneubauten

Neubau Nr. 1



Neubau Nr. 2



Führanlage



Der Fohlenhof benötigt für den Betrieb der Pferdesportanlage zukünftig eine Führanlage. Die Führanlage ist für einen Ausbildungs- und Trainingsbetrieb ein wesentliches Element. Einerseits kann allen Pferden nebst dem täglichen Beritt der Pferde die Möglichkeit zum Aufwärmen vor oder Auslaufen nach dem Einsatz und andererseits rekonvaleszenten Pferden die Möglichkeit zur kontrollierten und schonenden Bewegung geboten werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Innenraum der Führanlage einen Roundpen zu erstellen. Im Roundpen können unter kontrollierten Bedingungen ohne Störfaktoren Einzelausbildungslektionen durchgeführt werden. Die Führanlage kann ausserdem überdacht werden, damit sie bei jeder Witterung benutzt werden kann. Wetterunabhängige Trainingsmöglichkeiten sind für die Reitsportanlage von grosser Bedeutung.

Wie im Memorandum von Rechtsanwalt Michael P. Sutter (siehe Beilage C) festgehalten, ist die Überdachung einer Führanlage von ausgewiesener Bedeutung und betrieblich notwendig. Es wird zusätzlich festgehalten, dass die RPV die Überdachung einer Führanlage selbst in der Landwirtschaftszone als zulässig beurteilt. Abschliessend wird im Memorandum festgehalten, dass sowohl die ausgewiesenen Bedürfnisse des Grundeigentümers und die dargelegte Betriebsnotwendigkeit zweifelsfrei für die Bewilligungsfähigkeit der Überdachung sprechen.

Der Standort der Führanlage wurde aus den folgenden Gründen gewählt:

- Gute Einpassung in die Umgebung: Am gewählten Standort ist die Einpassung in die Umgebung gegeben. Die Führanlage wird nahe des bestehenden Stall-/ Wohngebäudes sowie des Stallneubaus erstellt und ist aufgrund der Heckenelemente sowie den Obstanlagen auf dem benachbarten Grundstück H2034 vom Hinteren Müliholzweg und der Topografie vor Ort kaum sichtbar. Dies wäre bei einer Positionierung westlich der grossen Reithalle im Bereich des Naturspringplatzes sowie auch südlich des Sandplatzes nicht gegeben.
- Kaum Immissionen für Nachbarschaft: Am gewählten Standort kann – im Gegensatz zu einer Positionierung nahe dem Neubau des Futterlagers und Maschinengebäudes und dem Gebäude Assek. Nr. 1293 – verhindert werden, dass für die Anwohner an der Fohlenweidstrasse zusätzliche Immissionen entstehen.
- Optimale Integration in den Betriebsablauf: Die Führanlage passt am gewählten Standort am besten in den Betriebsablauf. So können die Pferde von ihren Boxen zum Aufwärmen zur Führanlage gebracht werden und anschliessend ihre Trainingseinheit in der Reithalle absolvieren. Im Anschluss können die Pferde für das Auslaufen wiederum zur Führanlage gebracht werden und danach zu ihren Boxen.

Der gewählte Standort ist somit aus verschiedenen Aspekten optimal und es kann festgehalten werden, dass keine besseren Alternativstandorte bestehen.

Allerdings werden für die Erstellung der Führanlage am gewählten Standort rund 430 m² Fruchtfolgefleichen beansprucht. Mit Einzel-fundamenten können die negativen Auswirkungen auf den Boden reduziert werden. Für die Lauffläche der Führanlage soll – wie auch bei den Paddockflächen – ein OnTop-Aufbau gewählt werden (siehe Kap. 4.9). Durch diesen Aufbau sollen die negativen Auswirkungen auf den Boden bestmöglich reduziert werden.

Wie beschrieben bestehen aufgrund der Einordnung, der Immissionen und der Betriebsabläufe zudem keine Möglichkeiten zur Anordnung ausserhalb der Fruchtfolgefleichen.

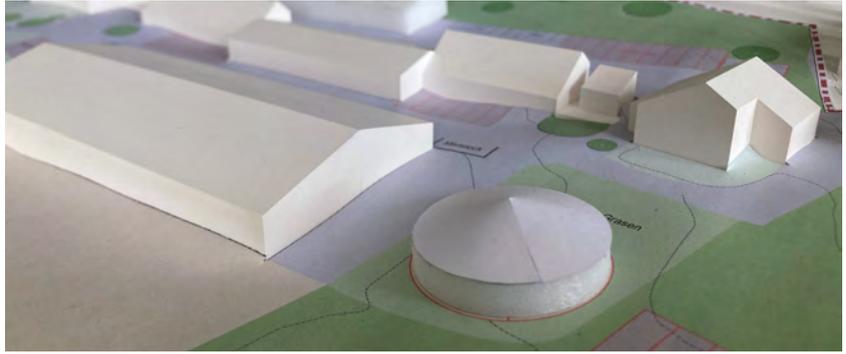
Beispiele von Führanlagen im Kanton Zürich

Reitsportanlage im Zürcher Oberland (rechts)
Reitsportanlage Fondli (unten, Quelle: fondli.ch)



Übersichtsplan Führanlage (S = Stallungen, R = Reithalle, W = Wohnen, Ö = Ökonomiegebäude [Futterlager und Gerätelager], F = Führanlage)

Modellfoto Führenanlage
(Stand 28.6.2023)



Natur-Springplatz

Zwischen dem Sandplatz und der Weidefläche ist der bestehende Natur-Springplatz eingebettet. Dieser weist natürliche Hindernisse auf und ist zudem mit den Paddock-Anlagen entlang des Zufahrtswegs verknüpft. Es sind keine Bodeneingriffe erforderlich. Für die neuen Pferdeboxen im Neubaugebäude Nr. 2 besteht zudem ebenfalls ein direkter Zugang. Zukünftig soll diese Fläche entweder als Natur-Springplatz oder Weidefläche genutzt werden.

Weidefläche

Der ideale Auslauf für die Pferde ist die Weide. Der Fohlenhof verfügt über fünf Weideflächen.

Für die neuen Pferdeboxen im Neubaugebäude Nr. 1 wird ein direkter Weidezugang ab Boxenauslaufplatz vorgesehen, damit die Pferde sich bei entsprechender Witterung frei zwischen Box, Auslauf und Weide bewegen können und dadurch auch Personalzeit eingespart werden kann.

Fläche zum Gras

Die bereits vorhandene Fläche zum Gras, welche östlich der grossen Reithalle liegt, soll teilweise beibehalten werden. Die Fläche zum Gras ist im Gegensatz zu den Weideflächen nicht umzäunt. Sie dient primär dem Zweck, dass Reiter oder das Personal die Möglichkeit haben, eine kurze Pause einzulegen und die Tiere grasen zu lassen, wenn die Pferde beispielsweise von der Reithalle zur Führenanlage oder zu den Stallungen geführt werden. Dieses Angebot wird von den Benutzern der Pferdesportanlage bereits heute sehr geschätzt.

Paddocks

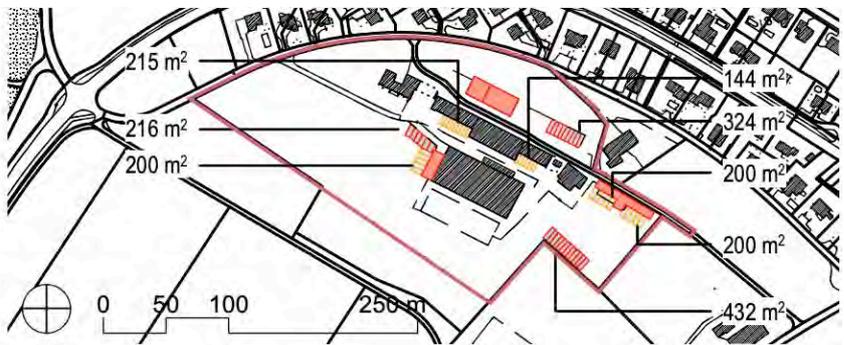


Paddocks dienen den Pferden als permanente Auslauf-Möglichkeit zu allen Jahreszeiten und bei allen Witterungsbedingungen. Sie werden auch als Allwetterauslauf bezeichnet. Für den Fohlenhof sind acht Paddock-Anlagen vorgesehen, welche mit den Pferdeboxen und/oder Weideflächen verknüpft sind.

Im Richtkonzept sind insgesamt 30 an den Stall angrenzende Paddocks vorgesehen (Nrn. 2, 3, 4, 6 und 7). Diese Allwetterausläufe sind permanent für die Tiere von den Boxen aus zugänglich. Gemäss TSchV ist bei an den Stall angrenzenden Allwetterausläufen eine Mindestfläche von 24 m² einzuhalten. Dies ist auch im Richtkonzept und dem Gestaltungsplan entsprechend eingehalten.

Zusätzlich müssen 27 Paddocks mit einer Fläche von je 36 m² Fläche von den Ställen abgesetzt erstellt werden. Die Möglichkeit zur Erstellung von weiteren an den Stall angrenzenden Paddockflächen wurde geprüft. Aufgrund der bestehenden topographischen Situation und den betriebsnotwendigen Zufahrts- und Parkierungsflächen bestehen für die nachfolgend im Plan dargestellten 27 Boxen keine Möglichkeit zur Realisierung von angrenzenden Paddockflächen. Deswegen sind gemäss Art. 34 Abs. 4 Best. a RPV vom Stall abgesetzte Allwetterausläufe zulässig. Die Mindestfläche beträgt bei nicht an den Stall angrenzenden Allwetterausläufen 36 m² bei Pferden mit einer Widerristhöhe von 162 cm und mehr. Gemäss TSchV und RPV darf die Fläche von maximal 800 m² pro Allwetterauslauf nicht überschritten werden. Dies wird im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt und eingehalten.

-  neuer Allwetterauslauf (nicht angrenzend)
-  neuer Allwetterauslauf (angrenzend)

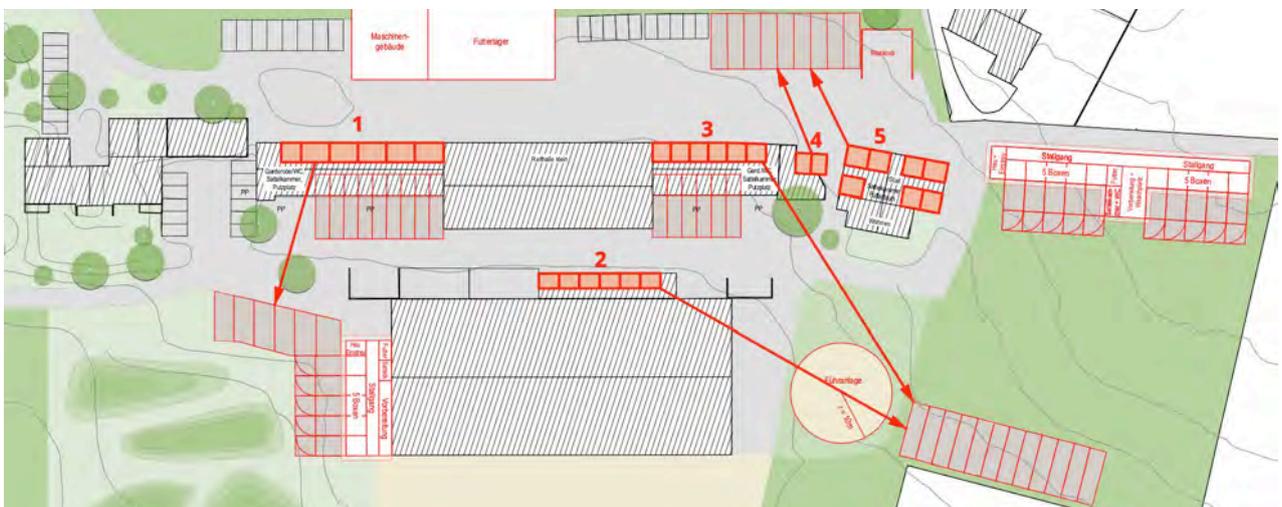


Prüfung von Alternativen für die vom Stall abgesetzten Paddocks

Übersicht über die abgesetzten Paddocks (rote Flächen)



Wie bereits erwähnt, wurde die Erstellung von zusätzlichen, an den Stall angrenzenden Paddockflächen geprüft, aber aufgrund der Situation vor Ort als nicht möglich beurteilt. Zur Gewährleistung einer kompakten Anlage und einem optimierten Betriebsablauf, zur Vermeidung von unnötigem Betriebsverkehr und zur Reduktion der beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden, die nicht an den Stall angrenzenden Paddockflächen an drei Standorten erstellt (siehe nachfolgender Plan).



Übersicht über die Zuordnung der Boxen zu den abgesetzten Boxen

Gründe, wieso die Erstellung von angrenzenden Paddockflächen bei den rot markierten Boxen nicht möglich ist

| | |
|-------|---|
| 1+3 | Topografische Situation: Das Terrain auf der Nordseite des Pensionsstalls ist rund 1m höher gelegen als auf der Südseite. Daher können keine angrenzenden Paddockflächen erstellt werden. |
| 2+4+5 | Die betriebsnotwendigen Zufahrtsflächen verunmöglichen die Erstellung von angrenzenden Paddockflächen. |

Parkierungsflächen

Im Richtkonzept sind an fünf Standorten (siehe Plan unten) Parkierungsflächen für Personenwagen, Pferdeanhänger und Pferdetransporter vorgesehen.

Die Parkierungsflächen sind an den beiden Zufahrtswegen angeordnet. Die Zahl der Parkplätze für Personenwagen entspricht den Vorgaben der VSS Norm SN 40 281. Aus betrieblicher Sicht ist es notwendig, dass vor Ort Abstellflächen für Pferdeanhänger und Pferdetransporter bestehen (siehe auch Kap. 4.8).



Übersicht über die Parkierungsflächen des Richtkonzepts

Anzahl der Parkplätze für Personenwagen, Pferdeanhänger und Pferdetransportern an den fünf im Plan bezeichneten Standorten

| Nr. | Art der Parkierungsfläche | Zahl der Parkplätze |
|-------|--|---------------------|
| 1 | Personenwagen | 8 |
| 2 | Pferdeanhänger | 8 |
| 3 | Personenwagen | 10 |
| 4 | Personenwagen | 11 |
| 5 | Pferdetransporter | 2 |
| Total | 29 Parkplätze für Personenwagen, 8 Stellplätze für Pferdeanhänger, 2 Stellplätze für Pferdetransporter | |

2.5 Bilanz der Pferdeboxen

Übersicht über die Zahl der Pferdeboxen



| Stall | Baubereich | Boxen bisher | Boxen neu |
|-------|------------|--------------|-----------|
| 1 | C1 | 19 | 15 |
| 2 | C3 | 12 | 12 |
| 3 | C3 | 2 | 2 |
| 4 | E | 7 | 7 |
| 5 | F | 0 | 10 |
| 6 | Abbruch | 4 | 0 |
| 7 | D1 | 6 | 6 |
| 8 | D3 | 0 | 5 |
| Total | | 50 | 57 |



Schemaplan Pferdeboxen Bestand

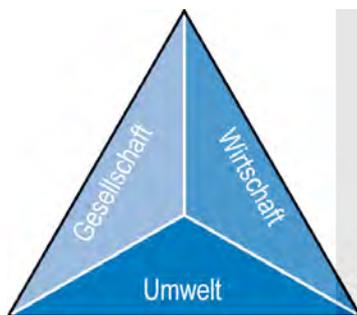


Schemaplan Pferdeboxen Richtkonzept

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Kantonale Ebene

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende fünf Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Der Perimeter der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Stabilisieren und aufwerten":

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut
- in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Landwirtschaftsgebiet mit Fruchtfolgefläche sowie im übrigen Landwirtschaftsgebiet.

Das Landwirtschaftsgebiet dient neben der Sicherung der Ernährungsbasis auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums sowie als Lebensraum für Flora und Fauna. Landwirtschaftsgebiet soll von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Der Schutz und die Erhaltung der Ressource Boden ist von grosser Bedeutung.

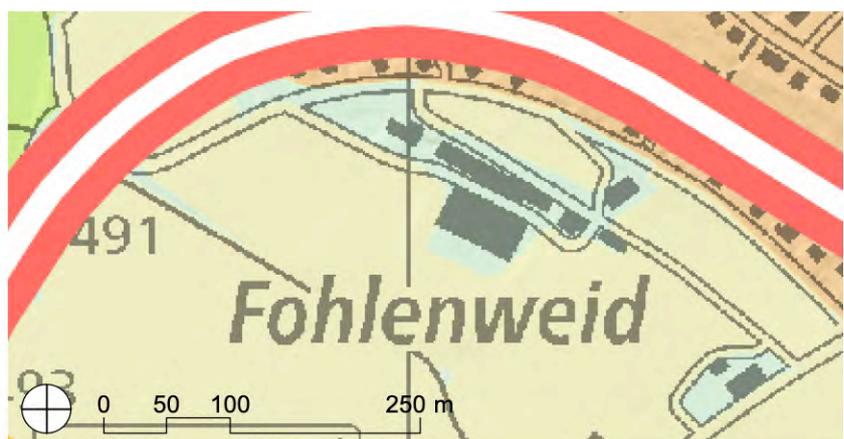
Bezogen auf die vorgesehene Nutzung gemäss vorliegendem Gestaltungsplan macht der Richtplan folgende Aussage:

Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung "durchstossen" werden. Dabei ist nachzuweisen, weshalb die betreffende Nutzung nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann.

Vorabklärung ARE

Das Vorhaben zum Ausbau der Pferdesportanlage und der damit verbundenen Teilrevision des Gestaltungsplans Fohlenhof wurde vorgängig dem ARE in Form des Kurzberichts "Revision privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Fohlenhof Wermatswil, Grundlagen und Absichten" dargelegt. Mit Stellungnahme vom 8. März 2018 hat das ARE festgehalten, dass für den Planungssperimeter zwingend eine zweckgebundene Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen werden muss.

Diese Zonenplanänderung wird parallel zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.

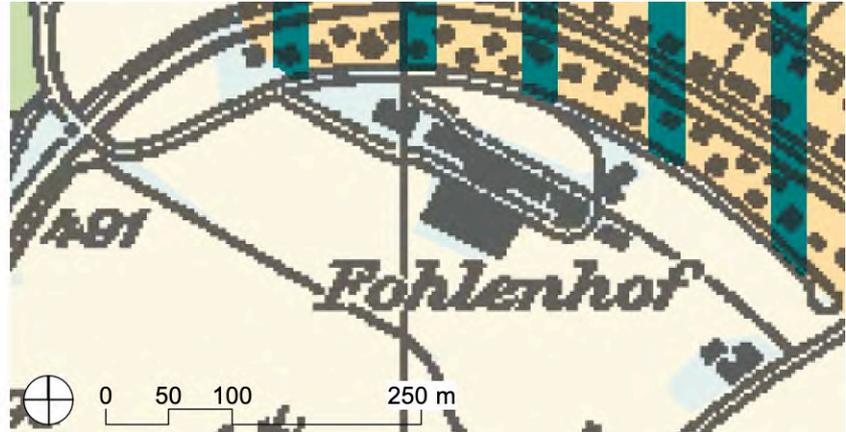


Kantonaler Richtplan (Festsetzung 7.6.2021)

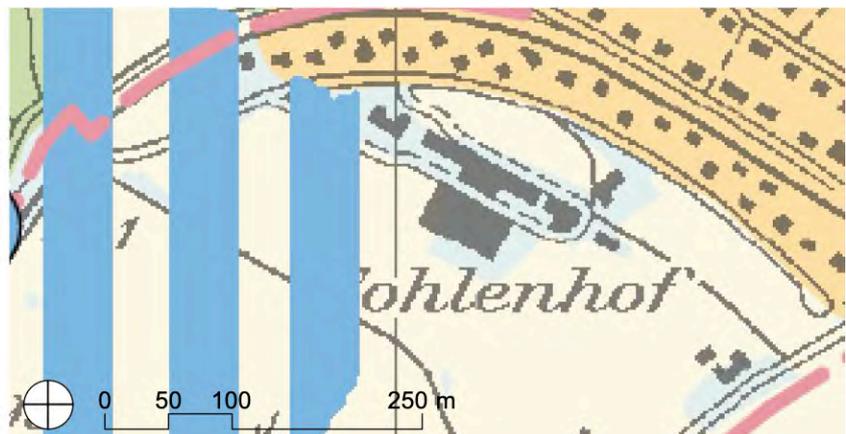
3.2 Regionale Ebene

Regionaler Richtplan

Der Planungsperimeter liegt innerhalb des Landwirtschaftsgebiets (kantonale Festlegung). Zudem tangiert der Perimeter das Grundwasserschutzgebiet Mühleholz. Zum Schutz der Trinkwasserfassungen müssen die Gemeinden auf dieser Basis Grundwasserschutzzonen ausscheiden.



Regionaler Richtplan Oberland Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1266 / 2018)



Regionaler Richtplan Oberland Versorgung, Entsorgung, Öff. Bauten und Anlagen (RRB Nr. 1266 / 2018)

3.3 Kommunale Ebene

Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1984 ist der Bearbeitungsperimeter Teil des Landwirtschaftsgebiets. Das nördlich an den Perimeter angrenzende Siedlungsgebiet gilt als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage.

Gesamtrevision

Wie auf der Website der Stadt Uster festgehalten wird, startete der Stadtrat mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzepts STEK auch die Revision der kommunalen Richtplanung. Nach einer ersten kantonalen Vorprüfung im Herbst 2021 und einer gleichzeitigen stadtinternen Ämtervernehmlassung wurden die Richtplanunterlagen überarbeitet. Der überarbeitete Richtplanungs-Entwurf wurde am 5. Oktober veröffentlicht und lag vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 öffentlich auf. Parallel dazu erfolgte auch die zweite kantonale Vorprüfung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen rund 200 Rückmeldungen mit über 2'700 Anträgen ein. Aktuell werden die Rückmeldungen der Bevölkerung und des Kantons einzeln geprüft und der Richtplanungsentwurf nochmals überarbeitet.

Teilrevision

Mit einer Teilrevision der kommunalen Richtplanung beabsichtigt die Stadt Uster das Gestaltungsplangebiet neu als Erholungszone Typ C festzulegen. Diese Teilrevision soll der Gesamtrevision vorgezogen werden. Die Inhalte der Teilrevision sind mit der Gesamtrevision abgestimmt.

Planungssicherheit

Grundsätzlich sind Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen (§ 9 Abs. 2 PBG). Im Falle des Reithofs Fohlenhof wird der bestehende Gestaltungsplan auf dieser Rechtsgrundlage revidiert. Setzt der Gemeinderat diesen fest, können für die Gesamtrevision des Richtplans aufgrund der Rechtssicherheit dann keine neuen Erkenntnisse für eine inhaltliche Änderung der kürzlich festgesetzten Inhalte vorgebracht werden.

Weiter gilt das Legalitätsprinzip: Die gewichtigste Funktion des Legalitätsprinzips besteht in der Bindung der Verwaltung an die Rechtsätze. Der Private soll vor nicht voraussehbaren staatlichen Eingriffen, vor rechtsungleicher Behandlung und bis zu einem gewissen Grad auch vor Willkür geschützt werden (Häfelin/ Müller/ Uhlmann: Rz. 325 ff., aus: Fritsche/Bösch).

Planungssicherheit soll auch dadurch geschaffen werden, dass die Einträge des revidierten Richtplans auf bestehende, rechtskräftige Gestaltungspläne soweit möglich abgestimmt sind. Es ist nicht zielführend, mit dem Richtplan bestehenden Sonderbauvorschriften die planerische Grundlage zu entziehen. Sollen Sondernutzungsplanungen revidiert werden, ist dies mit einem Handlungsauftrag an die Behörden anzuzeigen, aber nicht durch konfligierende Aussagen im neuen Richtplan. Im Zuge der Revision des GP Fohlenhof ist sodann eine Revision des kommunalen Richtplans zwecks Abstimmung der Planungsinstrumente angezeigt.

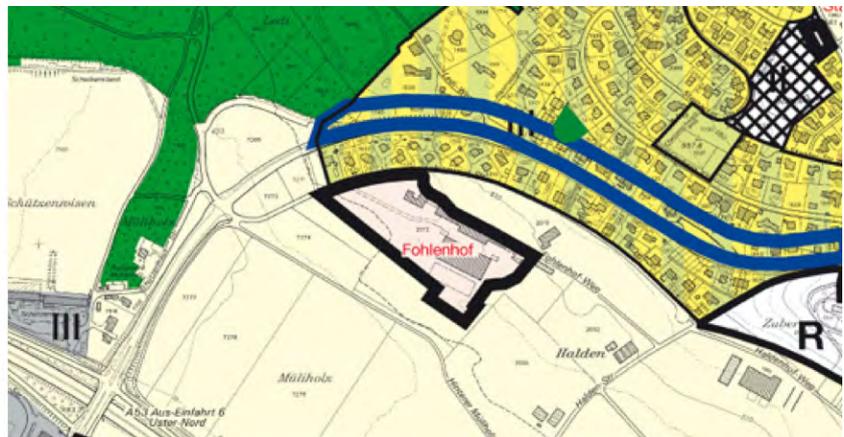
Abstimmung der beiden
Revisionsvorlagen

Die Inhalte der Teilrevision der Richtplanung werden in der Gesamt-revisions-Vorlage übernommen und abgebildet. Eine Integration der Teilrevision in die laufende Gesamtrevision wird nicht angestrebt, da die Richtplanung im Bereich des Fohlenhofs nur revidiert werden soll, wenn dem Gestaltungsplan zugestimmt und dieser genehmigt wird. Deswegen soll die Teilrevision der Richtplanung gleichzeitig wie der Gestaltungsplan vom Gemeinderat behandelt und diesem zur Zustimmung vorgelegt werden.

Bau- und Zonenordnung



Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Zonenplan der Stadt Uster innerhalb der kantonalen Landwirtschaftszone und in einer Zone, bei welcher die Zuordnung noch pendent ist. Zudem ist der bestehende private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil eingetragen.



Zonenplan Stadt Uster (Genehmigung 6.1.1999 / Stand November 2008)

Teilrevision

Die Stadt Uster sieht für das Gestaltungsplangebiet eine Zonenplan-änderung vor. Der Perimeter wird neu einer Erholungszone Reitsport zugewiesen. Ausserdem wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Fazit

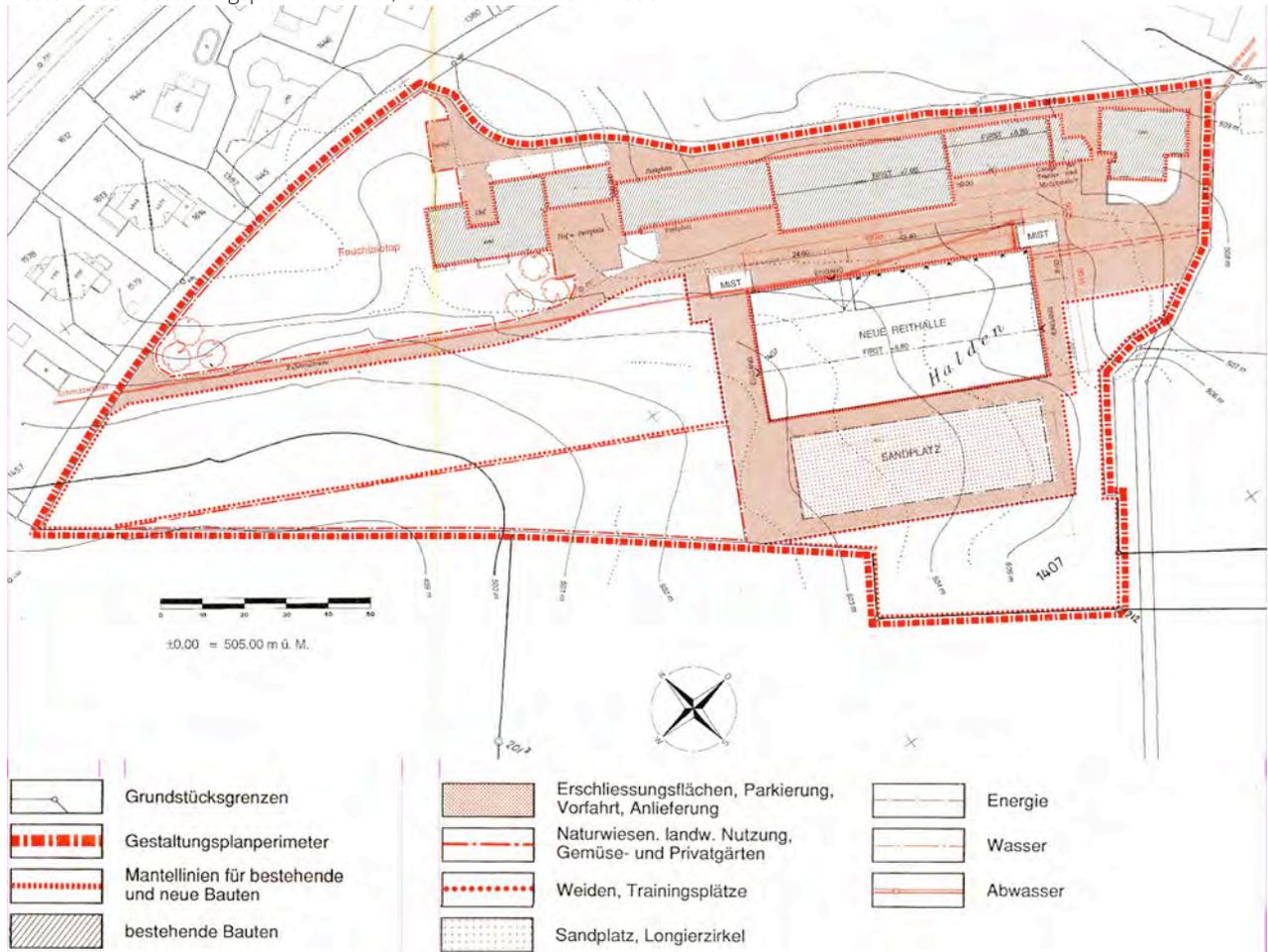
Mit der vorgesehenen Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird das öffentliche Interesse an dem Reithof Fohlenhof dokumentiert. Die Durchführung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt parallel zur Revision des Gestaltungsplans.

Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil (Genehmigung 8.12.1993)

Der rechtsgültige Gestaltungsplan aus dem Jahre 1993 regelt summarisch betrachtet das Mass und die Lage der bestehenden und neuen Bauten, die Erschliessung und Parkierung sowie die Weide-, Sand- und Trainingsplätze. Der Perimeter des Gestaltungsplans wurde damals so klein wie möglich definiert, da wegen der dazumal laufenden Güterzusammenlegung das Land neu zugeteilt wurde und die Zuteilung noch nicht abschliessend erfolgt war. Deswegen hat der bestehende Gestaltungsplan nicht alle Weideflächen, Allwetterplätze usw. erfasst und bietet keine Möglichkeit für eine betriebliche Erweiterung.

Der Gestaltungsplan genügt den künftigen Anforderungen nicht mehr und muss deshalb umfassend revidiert werden.

Bestehender Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil vom 8.12.1993



Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar

Im kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar sind verschiedene Objekte in der Umgebung des Perimeters des Gestaltungsplans vorhanden. Der Einzelbaum (Objekt 1127) befindet sich auf dem Grundstück Kat. Nr. H2160 und somit ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Zusätzlich sind mit der Hecke Nr. H11 und der Blumenwiese Nr. 219 zwei weitere Inventarobjekte vorhanden, welche an den Perimeter des Gestaltungsplans angrenzen. Den Schutzzielen der Inventarobjekten ist Rechnung zu tragen.

Auszug aus dem kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar



3.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

Ver- und Entsorgung

Zum heutigen Zeitpunkt wird die Entwässerung des Fohlenhofs über eine Schmutzabwasserleitung innerhalb der Fohlenweidstrasse gewährleistet.

Für die Wasserversorgung des Areals dient eine Leitung innerhalb des Fohlenhofwegs. Die bestehenden Wohnbauten sowie die grosse Reithalle sind über diese Leitung erschlossen.

Das Gestaltungsplangebiet soll primär über die bereits bestehenden Abwasserleitungen entwässert werden. Im Rahmen der Projektierung der Neubauten ist die Entwässerungssituation detaillierter zu überprüfen. Die Entwässerung der Neubauten ist als Teil des Baugesuchs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Das Dach- und Platzwasser soll – wenn möglich – oberflächlich zur Versickerung gebracht werden.

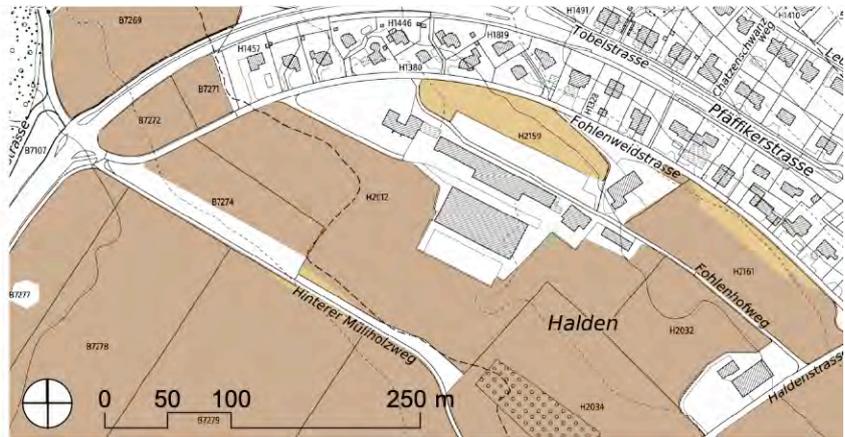


Ausschnitt Werkleitungskataster, 30.7.2018 (blau: Wasserversorgung / violett: Entwässerung)

Fruchtfolgeflechte

Der Gestaltungsplanperimeter tangiert südseitig Fruchtfolgeflechte der Nutzungseignungsklasse 2 und nordseitig bedingte Fruchtfolgeflechte der Nutzungseignungsklasse 6.

-  FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
-  Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Fruchtfolgeflechte (GIS ZH)

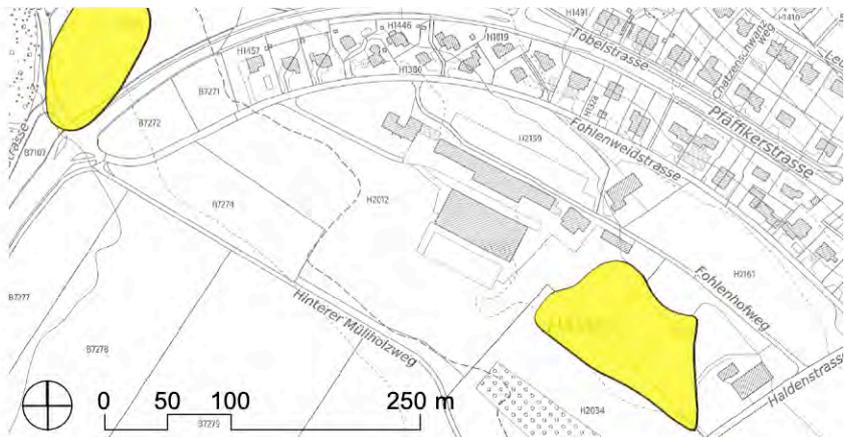
Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind gemäss GIS ZH im südlichen Bereich des Gestaltungsplangebiets folgende Altlasten eingetragen:

- Ablagerungsstandort: Kiesgrube Halden

Die Fläche muss nicht untersucht werden. Zudem sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen bei diesem Standort zu erwarten.

-  Ablagerungsstandort:
Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten



Kataster der belasteten Standorte KbS (GIS ZH)

Fazit

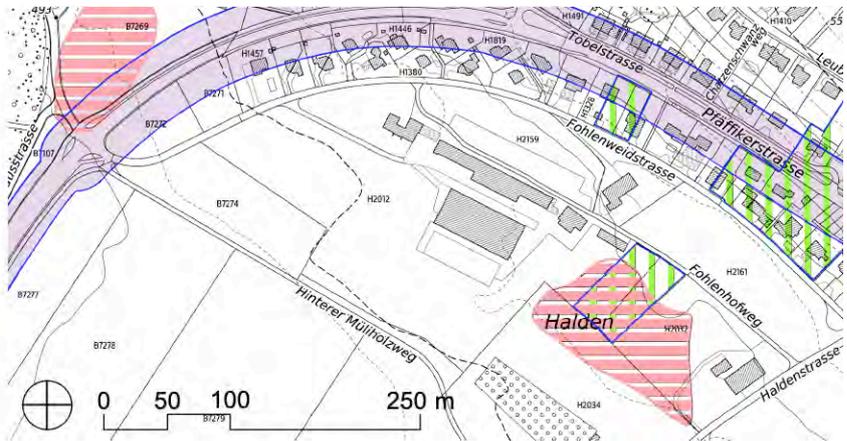
Für die vorliegenden Altlasten innerhalb des Gestaltungsplangebiets besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben müssen Art. 3 AltIV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VEA) berücksichtigt werden und der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden. Die Bauarbeiten sind von einer altlastenkundigen Fachperson begleitet zu lassen.

Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über

dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen:

- Spezialkulturen, Rebberg
i.d.R. Einsatz von Pilzbekämpfungsmittel



Prüferperimeter für Bodenverschiebungen (GIS ZH)

Fazit

Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Im Zuge des Bauprojekts sind allfällige Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten Bodenaushub nachzuweisen.

Chemie-Risikokataster

Gemäss Chemie-Risikokataster liegt das Planungsgebiet ausserhalb des Konsultationsbereichs der Autobahn A53, welche auch als Transportroute für Gefahrgüter dient.

Gewässerschutzkarte

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereiches A_U. Der Gewässerschutzbereich A_U umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_U und A₀ dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Der Perimeter liegt zudem innerhalb des provisorischen Zuströmereichs Z_U. In diesen Bereichen werden zum Schutz des Wassers verschiedene Einschränkungen gemäss Anhang 4 Abs. 212 Gewässerschutzverordnung bei der Bewirtschaftung des Bodens gemacht (z.B. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln).

Weiteren Schutzzone S3

Der westliche Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone S3. Gemäss Anhang 4 Abs. 221 GSchV ist innerhalb dieser Zone insbesondere Folgendes nicht zulässig:

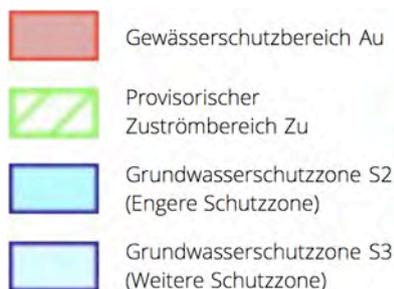
- Industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht;

- Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern;
- Versickerung von Abwasser, ausgenommen die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser (Art. 3 Abs. 3) über eine biologisch aktive Bodenschicht;
- Nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht);
- Rohrleitungen, die dem Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963¹²¹ unterstehen; ausgenommen sind Gasleitungen;
- Kreisläufe, die Wärme dem Untergrund entziehen oder an den Untergrund abgeben;
- Erdverlegte Lagerbehälter und Rohrleitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten;
- Lagerbehälter mit wassergefährdenden Flüssigkeiten mit mehr als 450 l Nutzvolumen je Schutzbauwerk;
- Betriebsanlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten mit mehr als 2000 l Nutzvolumen

Zusätzlich gelten in der Zone S3 auch die Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 5 des Schutzzonenreglements Mühleholz, welches im Jahr 1997 von der Baudirektion genehmigt wurde.

Fazit

Bei der Umsetzung des Gestaltungsplan sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements Mühleholz zu beachten. Es ist anzumerken, dass insbesondere im Bereich der Weiteren Schutzzone S3 im Gestaltungsplan keine Baubereiche vorhanden sind und somit keine Bauten innerhalb der Schutzzone möglich sind.



Gewässerschutzkarte (GIS ZH)

Grundwasserkarte

Gemäss Grundwasserkarte GIS ZH liegt ein Grundwasservorkommen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters vor. Das Grundwasser liegt auf einer Höhe von ca. 491 m ü. M und weist eine Mächtigkeit von mehr als 20 m auf. Dies entspricht einem Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit.

Fazit

Im Gestaltungsplan sind keine unterirdischen Bauten vorgesehen. Ein allfälliges Grundwasservorkommen wird daher nicht tangiert.

Lärmsituation

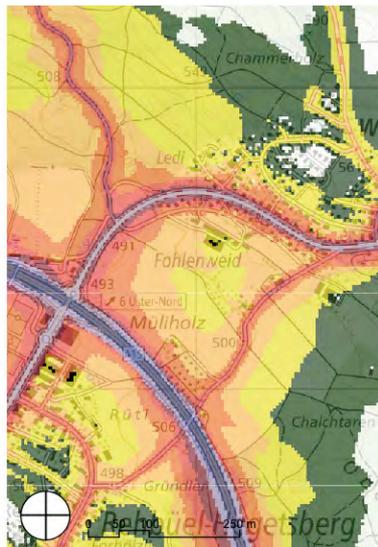
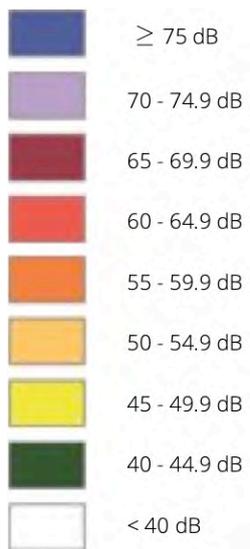
Das Gestaltungsplangebiet wird mit der Zonenplanänderung der Erholungszone zugewiesen. Gemäss Art. 1 BZO gilt hierfür die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41). Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Daher sind für lärmempfindliche Nutzungen die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV massgeblich:

- Tag: 65 dB (A)
- Nacht: 55 dB (A)

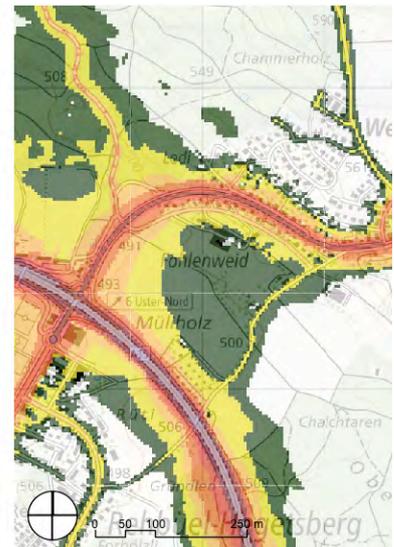
Die lärmempfindlichsten Nutzungen sind gemäss Richtkonzept die Wohnungen. Für gewerbliche Nutzungen gelten gemäss Art. 2 Ziff. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht).

Strassenverkehrslärm A3

Die Autobahn A3 erzeugt gemäss geo.admin.ch im Bereich der Gebäude im Gestaltungsplanperimeter Lärmemissionen von 40–55 dB(A) am Tag und 40–45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte werden entsprechend eingehalten.



Lärmemissionen Tag



Lärmemissionen Nacht

Archäologische Zone

Das Gestaltungsplangebiet tangiert keine archäologische Zone.

Naturgefahren

Gemäss GIS ZH sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keine Gefährdungen vorhanden.

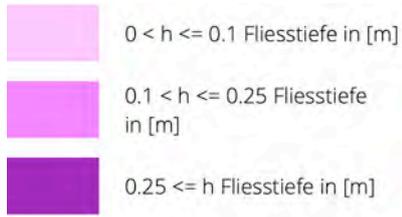
Öffentliche Oberflächengewässer

Das Gestaltungsplangebiet umfasst keine öffentlichen Oberflächengewässer.

Gewässerunabhängiger Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplangebiet besteht gemäss der Karte «Oberflächenabfluss» des kantonalen GIS eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Zur Reduktion der Risiken wird das Dachwasser oberflächlich gesammelt sowie gelenkt und es bestehen vor Ort Sickerschächte. Bei der weiteren Projektierung der Bauten

und Anlagen sind die Befunde der Oberflächenabflusskarte zu berücksichtigen. Die SIA-Norm 261/1:2020 gibt für die Berücksichtigung des Oberflächenabflusses verbindliche Hinweise.



4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN

4.1 Zweck (Ziff. 1)

Ziele

Der Zweckartikel sichert die Gewährleistung einer hochwertigen Pferdesportanlage mit zweckmässigen und gut gestalteten Freiräumen, welche sich besonders gut in das vorherrschende Landschaftsbild einordnen lässt. Zusätzlich soll sichergestellt werden, dass Infrastruktur für Trainings der Nachwuchsförderung, regionaler Verbände sowie des nationalen Kadern zur Verfügung steht. Sämtliche Bauten und Anlagen haben dabei den Ansprüchen des Reitsports zu entsprechen. Zudem wird die Parkierung geregelt, um eine gute und zweckmässige Lösung zu erreichen.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)

Bestandteile

Abs. 1

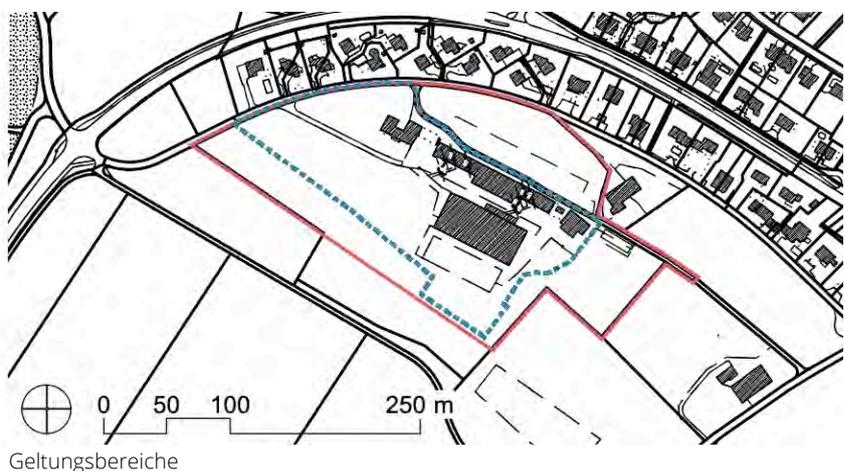
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, welche der Genehmigung durch die Baudirektion unterliegen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. H2011, H2012 (Teilfläche) und H2159 mit einer Fläche von insgesamt 43'549 m². Gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan mit einer Fläche von rund 23'924 m² wird der Perimeter sowohl nordöstlich als auch südseitig um insgesamt 19'625 m² erweitert, damit sämtliche Pferdesportanlagen im Geltungsbereich erfasst werden können.

Die Grundstücke liegen mehrheitlich im Eigentum von Ernst Wettstein. Einzig das Grundstück Kat. Nr. H2011 ist im Eigentum der Meliorationsgenossenschaft Uster.



Da per 16. August 2018 bei der Parzelle Kat. Nr. H2160 ein Eigentumsübertrag erfolgte, das Grundstück nicht mehr im Eigentum von Herr Ernst Wettstein ist und das Grundstück nicht mehr Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Reitsportbetriebs von Ernst Wettstein ist, wird diese Parzelle nicht in den Gestaltungsplan miteinbezogen. Wie im Kapitel 1 beschrieben wird, wurde das Grundstück mit Verfügung vom 25. Januar 2016 vom ALN aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) entlassen. Gemäss den Ausführungen von Rechtsanwalt Michael P. Sutter im Memorandum (siehe Beilage C), ist das Grundstück wie eine Drittliegenschaft zu behandeln und bleibt von der Revision des Gestaltungsplans unberührt. Das Grundstück soll weiterhin in der kantonalen Landwirtschaftszone liegen.

4.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)

Verhältnis zum übrigen Baurecht

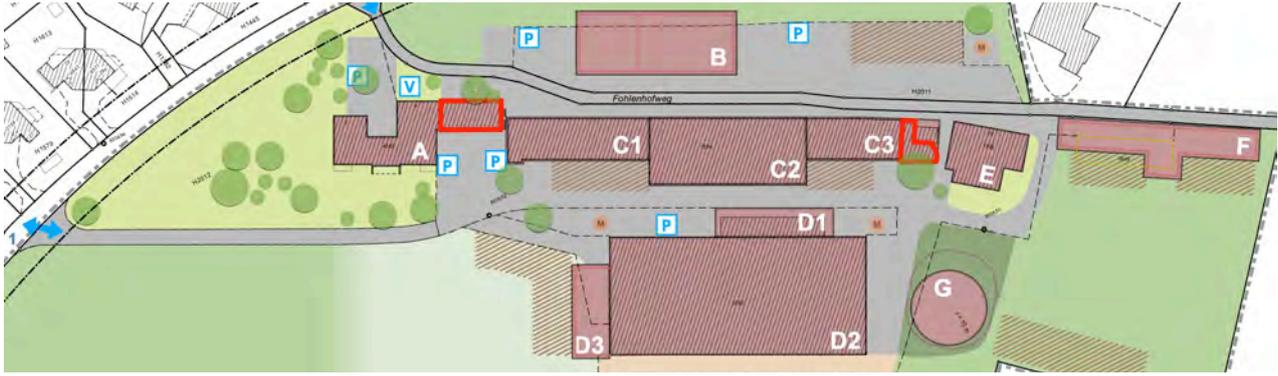
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes vorschreibt, gilt Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster in der Fassung zum Zeitpunkt der Festsetzung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Es wird festgehalten, dass das PBG sowie die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang PBG in der Fassung vor dem 1. März 2017 gilt. Aufgrund der Formulierungen ist klargestellt, dass nachträgliche Änderungen der Bau- und Zonenordnung im Gebiet des Gestaltungsplans keine Auswirkungen haben und die bisherigen Baubegriffe vor der Harmonisierung nach IVHB weiterhin gelten.

4.4 Gestaltung (Ziff. 4)

Einordnung Abs. 1 und 2

Es wird nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung gefordert. Dies entspricht der exponierten Lage am Siedlungsrand und innerhalb der Landwirtschaftszone, aber auch dem Anspruch der Grundeigentümerschaft.

Damit eine ruhige Dachlandschaft entsteht, werden Schrägdächer vorgeschrieben. Ausgenommen von der Pflicht zur Erstellung von Schrägdächern sind Neubauten, welche anstelle des bestehenden östlichen Anbaus im Baubereich C3 erstellt werden. Die bestehende Anbaute weist bereits heute ein Flachdach auf und auch für Neubauten wird die Pflicht zur Erstellung von Flachdächern formuliert. Beim anderen bestehenden Flachdachanbau im Baubereich A wird auf die Formulierung einer Pflicht zur Erstellung von Flachdächern verzichtet. Für das bestehende Flachdach besteht jedoch Bestandesgarantie.



Übersicht zur Lage der beiden bestehenden Anbauten mit Flachdächern (rot umrandete Flächen)

Abs. 3

Die grossen, nach Süden und Osten ausgerichteten Dachflächen eignen sich sehr gut für Solaranlagen. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen und sind sogar erwünscht. Anzustreben sind baulich integrierte Lösungen mit Vorbildcharakter. Solaranlagen sind bei Neubauten bündig in die Dächer zu integrieren. Hinsichtlich deren Anordnung und Gestaltung ist der Leitfaden "Solaranlagen" vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich wegleitend.

Richtkonzept

Abs. 4 und 5

Das Richtkonzept von Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG vom 13. Mai 2022 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt (siehe Beilage A).

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Ausprägung der Hochbauten im ortsbaulichen Kontext (Reithallen/Pferdeboxen/Wohnbauten)
- Für den Reitsport notwendige Nutzungen und Anlagen
- Gliederung des Freiraums (Erschliessung/Parkierung/ Sandplätze/Weideflächen usw.)

Die im Richtkonzept vorgesehenen Elemente können im Bauprojekt im Sinne des gesetzlich erforderlichen Projektierungsspielraums (§ 83 Abs. 2 PBG) soweit angepasst, geändert und ergänzt werden, als dadurch unter Beibehaltung der Grundkonzeption eine gleichwertige Lösung erzielt wird. Dabei sind die Festlegungen des Gestaltungsplans bindend.

4.5 Bebauung (Ziff. 5)

Koordinaten

Die Koordinatenangaben zu den Baubereichen basieren auf den Daten der Amtlichen Vermessung (AV93-Standard). Bei bestehenden Bauten sowie Anbauten an diejenigen können die Eckpunkte in Realität aufgrund der Vermessungsgenauigkeit leicht von diesen angegebenen Koordinaten abweichen. In diesen Fällen gelten die realen Eckpunkte vor Ort.

Farb- und Materialisierungskonzept

Abs. 1

Hinsichtlich der Gestaltung, Farbgebung, Materialisierung und Bepflanzung ist im Rahmen des Gestaltungsplans auf eine besonders gute Einordnung in die Landschaft zu achten. Im Rahmen der Baubewilligungen ist die gute Einordnung anhand eines Farb- und Materialisierungskonzepts zu konkretisieren.

Rückbau zulässig

Abs. 2

Das im Plan gelb dargestellte Gebäude kann rückgebaut werden.

Vordächer

Abs. 3

Freitragende Vordächer sind erlaubt. Diese können ausserdem die festgelegten Baubereiche um maximal 1.0 m überragen.

Oberirdische Vorsprünge

Abs. 4

Es wird festhalten, dass oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine maximale Tiefe von 2.0 m aufweisen dürfen.

Baubereiche

Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basiert auf dem Richtkonzept, wobei ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird. Insgesamt wurden zehn Baubereiche definiert.

Bestehende Bauten

Die bestehenden Bauten in den Baubereichen D2 und E können erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden, sofern sie die bestehenden Ausmasse (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) nicht überschreiten.

Bei der bestehenden Baute im Baubereich E handelt es sich um ein Gebäude, welches vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden ist. Somit bestand das Gebäude bereits, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Gemäss Art. 24c RPB ist es bei solchen Gebäuden möglich diese teilweise zu ändern, sie massvoll zu erweitern oder wieder aufzubauen, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung bleibt vorbehalten und nach Art. 42 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen in gestalterischer Hinsicht sind zulässig. Für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage zum Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand (i.d.R. der 1. Juli 1972). Ob die Identität der Baute oder Anlage

im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.

Die bestehende Baute im Baubereich A kann erhalten werden. Es handelt sich hierbei um eine neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute, weswegen der Abbruch und Wiederaufbau im Rahmen von Art. 24d RPG nicht möglich ist.

Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen und die Bruttonebenflächen wurden basierend auf den Baubewilligungsplänen aus den Jahren 1974 sowie 2015 (Baubereich A) und 2004 (Baubereich E) gemäss der Arbeitshilfe «Altrechtliche Bauten und Anlagen – Berechnung von zonenwidrigen Nutzflächen» erfasst. Bei den Plänen zum Gebäude Fohlenweidstrasse 20 im Baubereich E handelt es sich um diejenigen des Umbaus des Wohnhauses mit Stallungen, da die ursprünglichen Baubewilligungspläne nicht vorliegen. Die Baubewilligungspläne mit den eingezeichneten anrechenbaren Bruttogeschossflächen und den Bruttonebenflächen liegen dem vorliegenden Gestaltungsplan bei (siehe Beilage F). Im Baubereich A beträgt die bewilligte anrechenbare Bruttogeschossfläche insgesamt 700 m² und die Bruttonebenfläche 260 m². Im Baubereich E bestehen bewilligte anrechenbare Bruttogeschossflächen von 245 m² sowie Bruttonebenflächen von 60 m², welche nicht überschritten werden dürfen.

Die Baubereiche C1, C2 und C3 wurden um 0.5 m allseitig vergrössert, um einen angemessenen Planungsspielraum zu gewährleisten. Auch in diesen Baubereichen können die bestehenden Bauten erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Diese Festlegung, der möglichen Erhaltung oder des Ersatzneubaus gilt auch für die beiden Anbauten in den Baubereichen A und C3, welche im Plan auf S. 34 rot umrandet abgebildet sind.

An- und Erweiterungsbauten

In den Baubereichen C3 und D1 sowie D3 sind An- und Erweiterungsbauten an die bestehenden Gebäude möglich. In den Baubereichen C3 und D1 müssen Pultdächer erstellt und die maximale Gebäude- und Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden.

Neubauten
Abs. 11, 12, 13

Im Baubereich B darf ein Maschinengebäude und Futterlager erstellt werden. Im Baubereich F südlich des Fohlenhofwegs besteht die Möglichkeit zur Realisierung eines Neubaus mit Pferdeboxen und Annexnutzungen. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Neubauten sowohl in den Betriebsablauf als auch in das Landschaftsbild gut einordnen. Letzteres ist durch die Gebäudemasse und die Positionierung gewährleistet.

Im Baubereich H darf eine neue Führenanlage erstellt werden. Diese darf einen maximalen Durchmesser von 20 m aufweisen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, den ohnehin vorhandenen Innenraum der Führenanlage als Roundpen auszugestalten und zu nutzen. Im Roundpen werden unter kontrollierten Bedingungen ohne Störfaktoren Einzelausbildungslektionen durchgeführt.

Die Föhranlage wird täglich gebraucht, weshalb eine Überdachung zwingend notwendig ist. Bei starkem Regen und vor allem bei Schnee bzw. gefrorenem Boden könnten die Anlagen aus Verletzungsgründen sonst nicht benutzt werden.

Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil

Abs. 14

Falls es konstruktiv notwendig ist, besteht die Möglichkeit bei einem Ersatzneubau oder einer Sanierung der bestehenden Bauten um bis zu 0.5 m von den bestehenden Gebäude- und Firsthöhen abzuweichen.

Besondere Gebäude

Abs. 15

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen.

Einzelne besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn dies aus betrieblicher Sicht notwendig ist. Die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Freiraums darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck (Reitsport) gemäss Ziff. 6 Abs. 1 entsprechen und in ihren Ausmassen von untergeordneter Bedeutung sind. Zusätzlich wird festgelegt, dass die besonderen Gebäude in der Summe die Gesamtfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

Bauliche Dichte

Abs. 16

Die maximal zulässige bauliche Dichte ergibt sich aus den Abmessungen des Baubereichs sowie den zulässigen Gebäudeabmessungen gemäss Ziff. 5 Abs. 8.

Geschosszahl

Abs. 17

Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudeabmessungen nicht begrenzt. Auch die Geschosshöhen werden nicht vorgegeben.

Miststöcke

Abs. 18

Bei der Erstellung der Miststöcke sind die geltenden übergeordneten Gesetzgebungen einzuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Geruchsimmissionen nicht zu übermässigen Belastungen Dritter führen und dass der Mist gemäss der Vollzugshilfe "Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft" auf einer dichten Betonplatte gelagert wird.

Terrainveränderung

Abs. 19

Terrainveränderungen sind nur in untergeordneter Masse zulässig.

4.6 Nutzung (Ziff. 6)

Nutzweise

Die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs müssen einen Bezug zur Pferdesportanlage und dem Pferdebetrieb aufweisen. Dazu gehören neben der Reithalle auch die Stallungen. Zudem sind für den Betrieb des Sport- und Handelsstalls auch Büroräumlichkeiten sowie Wohnungen und für die Inhaber der Reitsportanlage und die Betriebsangehörigen notwendig. Des Weiteren ist der Sport- und Handelsstall Wettstein auf Lagerräume für diverse Materialien aus dem Bereich des Pferdesports angewiesen. Dazu gehört unter anderem ein Maschinenpark sowie das Futter für die Pferde. Zudem sollen sanitäre Anlagen inklusive Toilette, Dusche und Garderobe zur Verfügung stehen.

Reiterstübli

Beim Reiterstübli, welches gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans im Baubereich D2 (Reithalle) erstellt werden kann, handelt es sich nicht um einen Restaurationsbetrieb. Das Reiterstübli dient dazu, dass die Benutzer der Anlage sich austauschen und verweilen können. Das Reiterstübli soll beibehalten werden. Im Rahmen der Baubewilligung des Gebäudes Assek. Nr. 5683 wurde das Reiterstübli als Aufenthaltsbereich bewilligt.

Foto des heutigen Reiterstübli in der Reithalle



4.7 Umgebungsgestaltung (Ziff. 7)

Grundsatz

Abs. 1

Eine gute Gesamtwirkung ist von grosser Bedeutung für die Gestaltung und Ausstattung des Freiraums. Im gesamten Aussenraum ist auf ein einheitliches Gestaltungskonzept und auf eine hohe Nutzerfreundlichkeit zu achten. Dies kann durch einheitliche Gestaltungsgrundsätze in Sachen Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente erreicht werden. Zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung ist im Rahmen des ersten Baugesuches die gute Einordnung anhand eines Umgebungs- und Bepflanzungsplanes zu konkretisieren.

Erschliessungsflächen

Abs. 2

Die Versiegelung der Erschliessungsflächen ist auf ein betriebsnotwendiges Minimum zu beschränken.

Weideflächen

Abs. 3

Die Weideflächen dürfen eingezäunt werden. Die Zäune sind gemäss Merkblatt "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" bewilligungspflichtig. Laut dem Merkblatt "Landwirtschaftliche Pferdehaltung" des Kantons Zürich sind für die Einzäunungen keine weissen Elektro-Bänder sowie massiven Zäune (z.B. mit Querlatten) zugelassen.

Natur-Springplatz

Abs. 4

Der bestehende Natur-Springplatz soll beibehalten oder zukünftig auch als Weidefläche genutzt werden können. Auf eine Beleuchtung des Natur-Springplatzes soll aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zur Verhinderung zusätzlicher Emissionen verzichtet werden. Wenn der schematisch bezeichnete Bereich als Weidefläche genutzt wird, sind die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 3 einzuhalten.

Freiraumflächen

Abs. 5

Grundsätzlich sind die Freiraumflächen weitgehend zu begrünen. Bei der Bepflanzung der Freiraumflächen sind überwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Vor den Bauarbeiten ist zu prüfen, ob invasive Neophyten vorhanden sind. Falls dies der Fall ist, sind diese während der Bauphase und nach Abschluss der Bauarbeiten fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.

Innerhalb der Freiraumfläche westlich des Baubereichs A liegt auch ein Feuchtbiotop, welches beim Bau des bestehenden Wohnhauses in den 1970er-Jahren erstellt und in den letzten Jahren aufgewertet wurde. Dieses Feuchtbiotop ist auch im bestehenden Gestaltungsplan vermerkt. Das naturnah gestaltete Biotop trägt zu einer Verbesserung der Biodiversität bei und soll auch zukünftig bestehen bleiben.

Foto des Biotops



Sandplatz

Abs. 6

Der bestehende Sandplatz kann in seinen bestehenden Ausmassen erhalten oder saniert werden. Es muss, wie beim Natur-Springplatz, auf eine Beleuchtung des Sandplatzes verzichtet werden. Zusätzlich ist auch eine Überdachung des Sandplatzes nicht zulässig.

Fläche zum Gras

Abs. 7

Die bestehende Fläche zum Gras soll auch zukünftig für diesen Zweck freigehalten werden. Die Lage zwischen Stallungen und Reithalle bietet sich hierfür hervorragend an (siehe auch Kap. 2.2).

Paddocks

Abs. 8

In den im Plan schematisch bezeichneten Bereichen dürfen Allwetterausläufe für die Pferde, sogenannte Paddocks, erstellt werden. Es sind sowohl an die Ställe angrenzende als auch abgesetzte Paddockflächen vorgesehen (siehe auch Kap. 2.4). Gemäss Tabelle 7 der Tierschutzverordnung gelten für Pferde mit einer Widerristhöhe von über 175 cm folgende Mindestflächen für die Auslaufläche pro Tier:

- 24 m² bei permanent vom Stall aus zugänglichen Auslauflächen
- 36 m² bei nicht an den Stall angrenzenden Auslaufläche

Eine Überdachung der Paddocks ist nicht zugelassen. Die Einzäunungen der Paddocks dürfen gemäss den kantonalen Merkblättern maximal 1.60 m hoch sein. Weisse Einzäunungen sind nicht möglich. Bei Paddocks dürfen feste Holzlattenzäune oder mobile Metallzäune als Einzäunungen verwendet werden.

Wie auch im Kapitel 2.4 festgehalten wird, handelt es sich bei den Paddockflächen aufgrund des Bodenaufbaus mit Ecoraster respektive einem TTE®-System, Splitt, Sand, Mergel, Schnitzel und/oder ähnlichen Materialien nicht um befestigte, sondern um leicht reversible Flächen. Dadurch können die Fruchtfolgefleichen bei Bedarf voraussichtlich wiederhergestellt werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Eine Ausnahme sind die, an die Baubereiche C1

und C3 angrenzenden Paddocks, welche auf bestehendem, versiegeltem Hartbelag erstellt werden.

Flächenabgrenzungen nicht lagegenau

Abs. 8

Die Abgrenzungen der Erschliessungsflächen, der Weideflächen, der Fläche für den Natur-Springplatz, der Freiraumflächen, der Fläche für den Sandplatz sowie der Fläche zum Grasens und der Fläche für die Paddocks, der Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, der Grünflächen und der Flächen für die Parkierung sind nicht lagegenau und lassen einen angemessenen Spielraum für die Projektierung offen.



Übersicht zu den Umgebungsbereichen

Im Richtkonzept weisen die verschiedenen Umgebungsbereiche folgende Flächen auf:

| Nr. | Art des Umgebungsbereichs | Fläche |
|-----|---------------------------|----------------------|
| 1 | Weidefläche | 7'309 m ² |
| 2 | Natur-Springplatz | 6'657 m ² |
| 3 | Sandplatz | 1'958 m ² |
| 4 | Fläche zum Grasens | 795 m ² |
| 5 | Weidefläche | 4'531 m ² |
| 6 | Freiraumfläche | 129 m ² |
| 7 | Erschliessungsfläche | 7'526 m ² |
| 8 | Weidefläche | 4'389 m ² |
| 9 | Freiraumfläche | 99 m ² |
| 10 | Freiraumfläche | 3'058 m ² |

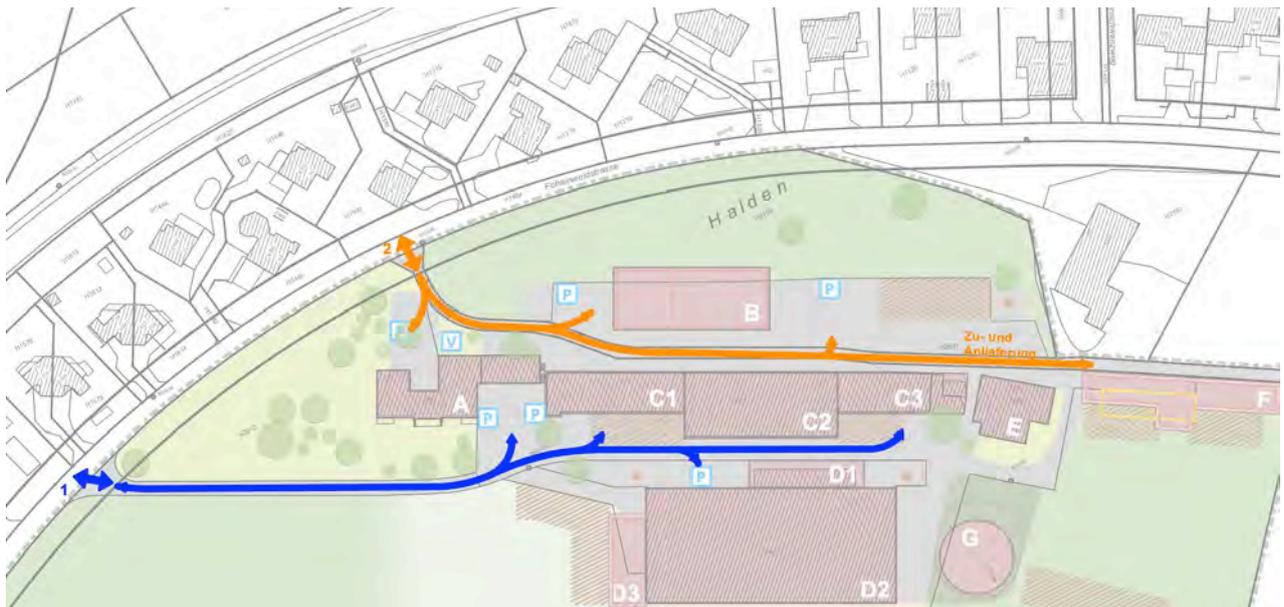
Im Sinne eines angemessenen Spielraums können die Flächen im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte konkretisiert und um rund 3% von den oben aufgelisteten Flächen abweichen.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

Zu- und Wegfahrt Motorfahrzeuge Abs. 1 bis 2

Das Gestaltungsplangebiet wird über die zwei Zu- und Wegfahrten entlang der Fohlenweidstrasse erschlossen. Der gesamte Verkehr wird direkt von der Strasse ins Areal geleitet. Dabei gilt die Zu- und Wegfahrt 1 als Hauptzu- und wegfahrt für das Gestaltungsplangebiet. Die Zu- und Wegfahrt 2 erschliesst den Baubereich B (inkl. der Parkierungsflächen, welche sich zwischen den Baubereichen A, B, C1, C2 und C3 befinden) sowie den Baubereich F und dient zudem der Anlieferung und dem Umschlag.

Der Flurweg Kat. Nr. H2011, welcher innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt und aus Richtung Fohlenweidstrasse als Zu- und Wegfahrt 2 benutzt wird, ist im Eigentum der Meliorationsgenossenschaft Uster. Zur Regelung der Benutzung des Weges für den Pferdesportbetrieb und der Unterhaltspflicht besteht eine Unterhaltsregelung (siehe Beilage B). Diese Regelung vom 29. Juni 1993 soll gemäss Entscheidung des Vorstands der Meliorationsgenossenschaft verlängert werden.



Plan zu den Zu- und Wegfahrten

Abstellplätze Abs. 3 bis 5

Die Abstellplätze für Autos und Pferdeanhänger sowie Pferdetransporter müssen in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereichen angeordnet werden. In diesen Bereichen könnten bei Bedarf auch zusätzliche Veloabstellplätze erstellt werden. Die Infrastruktur des Sport- und Handelsstalls wird nicht nur von den Pferdebesitzern benutzt, sondern ab und zu beispielsweise auch von Nationalmannschafts-Equipen.

Gemäss Art. 3 der Parkplatzverordnung (vom 1. August 1992) der Stadt Uster ist der Parkplatzbedarf für Sportanlagen von Fall zu Fall im Sinne des Normbedarfs zu bestimmen. Die Anzahl zu realisierende Parkplätze für Personenwagen ist daher gemäss VSS Norm SN 40

281 einzuplanen. Es sind somit pro Pferdebox 0.5 Parkfelder einzuplanen. Betreffend den Bedarf für Zuschauerplätze trifft die Norm keine Aussage. Das Richtkonzept bietet Platz für rund 57 Pferdeboxen. Dies ergibt einen Bedarf von rund 29 Abstellplätzen für Personwagen.

Neben den 29 Abstellplätzen für Personwagen benötigt der Sport- und Handelsstall Wettstein rund acht Abstellplätze für Pferdeanhänger und 2 Abstellplätze für Pferdetransporter (siehe auch Kap. 2.4). Diese Abstellplätze sind bei einem Pensionsstall von grosser Bedeutung. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Trainingszentrum sowie zur schnellen Verfügbarkeit bei medizinischen Notfällen müssen diese zudem zwingend vor Ort verfügbar sein. Es wurde auf eine kompakte Anordnung geachtet.

Veloabstellplätze

Zusätzlich zu den Autoabstellplätzen, den Abstellplätzen für Pferdeanhänger sowie denjenigen für Pferdetransporter sind minimal 10 Veloabstellplätze zu erstellen. Die Lage ist im Situationsplan des Gestaltungsplans sowie auch im nachfolgenden Plan schematisch bezeichnet. Die Zahl der minimalen Veloabstellplätze wurde aufgrund der Zahl der Betriebsangestellten definiert. So sollen Veloabstellplätze für die neun Betriebsangestellten (inkl. Betriebsleitung) erstellt werden. Zusätzlich zu diesen neun Veloabstellplätzen wird ein Veloabstellplatz für Personen, welche für eine Reitstunde vor Ort sind, angeboten.

Für die Wohnbauten bestehen aktuell keine Veloabstellplätze und es gilt gemäss der Stadt Uster die Bestandesgarantie. Daher gilt, dass erst bei einem allfälligen Baugesuch gegebenenfalls zusätzliche Veloabstellplätze im Rahmen der Baubewilligung verlangt werden.



Plan zur Lage der Parkierungsflächen (hellblaue Flächen = Parkplätze für Personwagen, dunkelblaue Flächen = Abstellplätze für Pferdeanhänger, violette Flächen = Abstellplätze für Pferdetransporter, orange Flächen = Veloabstellplätze)

Kehrrichtfahrzeug

Aktuell fährt das Kehrrichtfahrzeug jeweils über die Hauptzufahrt 1 durch den Hof und über den Fohlenhofweg weiter in Richtung Osten (siehe blaue Linie im nachfolgenden Plan). Zukünftig soll das Kehrrichtfahrzeug über den Fohlenhofweg Zufahren (siehe orange Linie im nachfolgenden Plan). Dafür werden die Container des Fohlenhofs an den im nachfolgenden Plan schematisch bezeichneten Stellen für die Entleerung platziert (aktuelle Standorte = blaue Punkte, zukünftige Standorte = orange Punkte). Dadurch kann die Fahrt des Kehrrichtfahrzeugs im Bereich des Fohlenhofs optimiert und übersichtlicher gestaltet werden. Ein Wendemanöver im Perimeter des Gestaltungsplans ist daher nicht notwendig, kann jedoch südöstlich des neuen Maschinegebäudes und Futterlagers gewährleistet werden.



Plan zur aktuellen Zu- und Wegfahrt des Kehrrichtfahrzeugs sowie den ungefähren Standorten der Container

4.9 Boden (Ziff. 9)

Umgang mit Boden

In Bezug auf die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten ist die Richtlinie für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich massgebend. Darin wird festgehalten, dass im Baubewilligungsverfahren der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen ist und es der Zustimmung des Kantons bedarf.

Da zum Umgang mit dem Boden bereits übergeordnete Vorgaben bestehen, wurde in Absprache mit der Stadt auf eine zusätzliche Bestimmung im Gestaltungsplan verzichtet.

Wiederherstellung

Abs. 1 bis 3

Wenn der Betrieb des Reit- und Handelsstalls aufgegeben wird, müssen die neuen Bauten (Baubereiche B) und die Führanlage (Baubereich G) abgebrochen werden. Ebenso ist bei Aufgabe des Betriebs, der im Zusammenhang mit diesem Gestaltungsplan neu erstellte Sandplatz rückzubauen. Im Bereich der neuen Stallungen, der Führanlage und des Sandplatzes sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken und gilt für sämtliche neuen Bauten und Anlagen.

Fruchtfolgefleichen

Abs. 4

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.2.2) ist die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen zu kompensieren.

Wegleitend für die Kompensierung sind die Richtlinien für Bodenkultivierungen (2003) und die ergänzenden Erläuterungen der Fachstelle Bodenschutz. Bis zu einem Umfang von 5'000 m² genügt für entsprechende Terrainveränderungen ein Meldeblatt, bei grösseren Flächen sind detaillierte Grundlagen zu Ausgangszustand, Rekultivierungsziel, Bauarbeiten, technische Anlagen, Folgebewirtschaftung und bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

In der Regel erfolgt die Kompensation durch landwirtschaftliche Aufwertungen von Böden, die bereits menschlich verändert sind und keine FFF-Qualität aufweisen. Durch Auftrag von zugeführtem, andernorts abgetragenem Boden wird dabei die agronomische Standortqualität verbessert. Massgebend hierfür ist die landwirtschaftliche Nutzungseignung, welche zehn Klassen unterscheidet:

- Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen (NEK) 1, 2, 3, 4 und 5 sind geeignet für FFF
- Böden der Klasse 6 sind bedingt geeignet und werden daher flächig zur Hälfte angerechnet

Kompensationsraster

Der Verlust an FFF ist grundsätzlich flächengleich und qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügig schlechtere Qualität ist möglich, erfordert aber eine um den Flächenfaktor grössere Kompensationsfläche gemäss dem folgenden Kompensationsraster (vgl. nachfolgende Abbildung). Umgekehrt reduziert sich die Kompensa-

tionsfläche, wenn Flächen der NEK 6 durch qualitativ bessere Flächen der NEK 5 ersetzt werden.

Beispiel
 Verlustfläche: NEK 2, Grösse 5000 m²
 Kompensationsfläche: NEK 2, Grösse 5000 m² oder NEK 3, Grösse 6000 m² (1.2 x 5000 m²)

| ehemalige FFF (Verlustfläche) | neue FFF (Kompensationsfläche) | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|---------|---------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | NEK 1 | NEK 2 | NEK 3 | NEK 4 > 50 cm PNG | NEK 5 | NEK 4 < 50 cm PNG | NEK 6 |
| NEK 1 | 1 x F | 1.2 x F | 1.4 x F | unzulässig | unzulässig | unzulässig | unzulässig |
| NEK 2 | 1 x F | 1 x F | 1.2 x F | 1.4 x F | unzulässig | unzulässig | unzulässig |
| NEK 3 | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1.2 x F | 1.4 x F | unzulässig | unzulässig |
| NEK 4 > 50 cm PNG | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1.2 x F | 1.4 x F | unzulässig |
| NEK 5 | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1.2 x F | unzulässig |
| NEK 4 < 50 cm PNG | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | 1 x F | unzulässig |
| NEK 6 | 0.5 x F | 0.5 x F | 0.5 x F | 0.5 x F | 0.5 x F | 0.7 x F | 1 x F |

Zeitpunkt der Kompensation

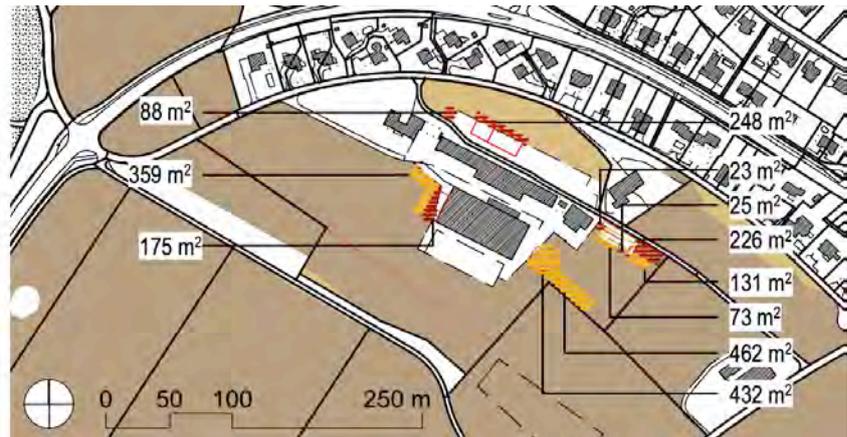
Eine Realisierung der Kompensation der Fruchtfolgeflächen muss erst erfolgen, wenn der Verlust der Fruchtfolgeflächen mehr als 5'000 m² beträgt. Dieser Wert gilt für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, aber nicht grundeigentümerübergreifend für das gesamte Gemeindegebiet. Die Flächen, welche im Rahmen des Gestaltungsplans als Fruchtfolgeflächen verloren gehen, werden somit seitens des Kantons verbucht, aber eine Kompensation ist erst zum Zeitpunkt des Überschreitens der Fläche von 5'000 m² erforderlich. Wie zuvor beschrieben, könnte eine solche Kompensation entweder durch ein eigenes Kompensationsprojekt oder dem Einkaufen von Fruchtfolgeflächen erfolgen.

Betroffene Flächen

Beim vorliegenden Gestaltungsplan sind rund 2'242 m² Fruchtfolgeflächen betroffen, wovon knapp 1'457 m² als Paddockflächen sowie Führenanlage genutzt werden. Ausserdem gelten insgesamt rund 336 m² der betroffenen Flächen als bedingte Fruchtfolgeflächen.

In den Bestimmungen wird festgehalten, dass die betroffenen Fruchtfolgeflächen gleichwertig kompensiert werden müssen. Die Summe der betroffenen Fruchtfolgeflächen ist im Falle eines Bauprojekts nochmals zu überprüfen. Insbesondere ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die Führenanlage und die Paddocks zu einem Verlust von Fruchtfolgeflächen führen oder ob die Bodenfruchtbarkeit erhalten werden kann und die Flächen bei Bedarf rekultiviert werden könnten. Flächen, die inklusive erforderlicher bodenschonender Folgebewirtschaftung innerhalb eines Jahres wiederhergestellt werden können, gelten denn auch als geeignet für Fruchtfolgeflächen. Dies bedeutet, dass der Unterboden intakt sein muss und allfällige Rekultivierungsmassnahmen nur den Oberboden betreffen dürfen.

-  Nicht als FFF nutzbare Fläche
-  Paddockflächen und Föhranlage
-  FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
-  Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Übersicht über die Flächen, die nicht als Fruchtfolgefläche nutzbar sind

Optimierung der Bauten und Anlagen

Die Anordnung der Bauten und Anlagen des Gestaltungsplans wurde im Rahmen des Verfahrens in mehreren Schritten bestmöglich optimiert. So waren beim Richtkonzept mit Stand vom 14.11.2019 noch rund 4'967 m² Fruchtfolgeflächen von den Bauten und Anlagen betroffen, wovon knapp 1'592 m² als Paddockflächen sowie Föhranlage vorgesehen waren. Der Flächenverbrauch konnte somit deutlich reduziert werden und entspricht im Richtkonzept mit Stand 26.6.2023 weniger als der Hälfte des damaligen Verbrauchs.

Die starke Optimierung der Bauten und Anlagen zur Reduktion der betroffenen Fruchtfolgeflächen lässt sich auch bei der Betrachtung der verschiedenen Stände des Richtkonzepts erkennen.

Richtkonzept mit Stand vom 14.11.2019



Richtkonzept mit Stand vom 13.5.2022



Richtkonzept mit Stand vom 26.6.2023



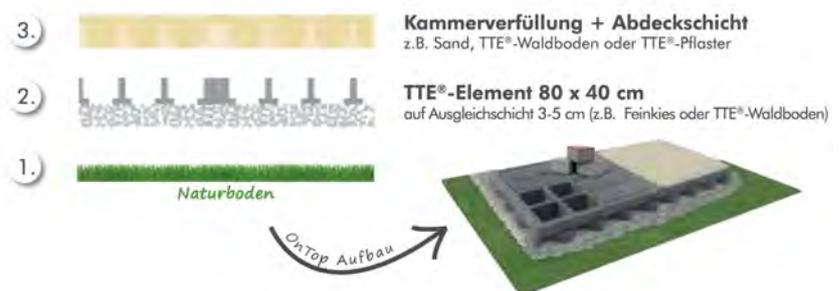
Kompakte Anordnung und schonender Aufbau

Mit dem Richtkonzept vom 28. Juni 2023 werden die Bauten und Anlagen kompakt angeordnet, die Landschaft und der Boden bestmöglich geschützt und die räumlichen Voraussetzungen für den Reitsportbetrieb geschaffen. Durch die kompakte Anordnung kann einerseits der Boden geschont, die Einordnung in die Landschaft gewährleistet und aber auch die Betriebsabläufe optimiert werden.

Die Platzierung der Bauten und Anlagen, welche im Bereich der Fruchtfolgefleichen liegen, trägt den raumplanerischen und übrigen Interessen somit bestmöglich Rechnung. Die Anforderungen an die Einordnung, Vermeidung von Immissionen und Sicherstellung der Betriebsabläufe sowie die bestehende Grundwasserschutzzone lassen keine Alternativstandorte ausserhalb der Fruchtfolgefleichen zu.

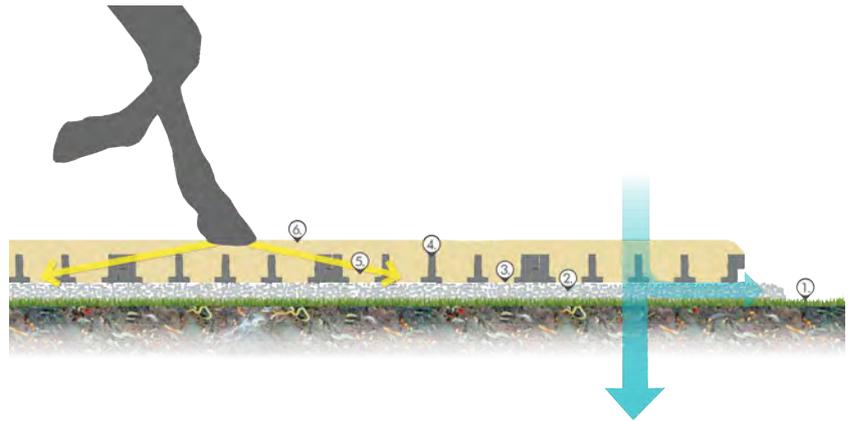
Neben der Anordnung der Anlagen ist auch die Ausgestaltung der Anlagen ein wichtiger Teil der Optimierung. Auf Basis der aktuellen Projektierungsstufe lässt sich noch nicht abschliessend klären, ob die Fruchtfolgefleichen auch tatsächlich innerhalb eines Jahres wiederhergestellt werden könnten, weswegen die Paddockflächen sowie auch die Führanlage in die Berechnung der Verlustflächen miteinfließen. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist jedoch darauf hinzuwirken, dass die Führanlagen und die Paddockflächen auch bezüglich der Ausgestaltung so optimiert werden können, dass die betroffenen Flächen weiterhin als Fruchtfolgefleichen gelten können. So wird ein OnTop Aufbau bei den Paddockflächen sowie auch bei der Lauffläche der Führanlage vorgesehen und in den Bestimmungen in den Artikeln 6 Abs. 13 und 7 Abs. 8 auch vorgeschrieben.

Darstellung des OnTop Aufbaus
(Quelle: Broschüre «Wohlfühlflächen für Pferde» der Firma Keller Bodensysteme)



Detailliertere Darstellung eines möglichen Aufbaus
(Quelle: keller-bodensysteme.ch/paddock-aufbau.html)

1. Grasnarbe abschieben - Planum herstellen
2. Drainageschicht
3. Feinnetz auflegen
4. Platten verlegen
5. Kammer-Befüllung
6. gegebenenfalls Deckschicht



Beim OnTop-Aufbau werden die Paddockflächen ohne Unterbau erstellt. Hierfür wird zuerst die Grasnarbe abgeschoben und ein Planum hergestellt. Im Anschluss wird eine Drainageschicht aufgetragen. Diese wird je nach Bauweise entweder mit Kies oder mit feinen Holzhackschnitzeln erstellt. Danach wird ein Feinnetz aufgelegt und spezielle Platten (beispielsweise TTE®-Elemente) verlegt. Zum Schluss werden die Kammern der Platten befüllt (z.B. mit Sand, Holzhackschnitzeln, Sand-/Holzmischung, Pflastersteinen oder einer Mischung davon) und gegebenenfalls noch eine Deckschicht aus Holzhackschnitzeln, Sand oder beidem aufgetragen.

Die Verwendung von TTE®-Elementen wird aktuell als wahrscheinlich beurteilt, kann aber zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund des Projektierungsstands noch nicht abschliessend festgelegt werden. Dies gilt auch für die Wahl der Materialien der Drainageschicht sowie der Befüllung der Platten.

Zwischenlagerung

Abs. 5

Für die Wiederherstellung der Böden vor Ort ist der anfallende Bodenaushub zu sichern (Bodenzwischenlager) oder alternativ für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden andernorts zu verwerten. Falls eine Zwischenlagerung von Bodenabträgen erfolgt, ist ein Rückführungskonzept zu erstellen.

Bodenrelevante Arbeiten

Abs. 6 und 7

Für die Projektierung und Ausführung von bodenrelevanten Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürichs vom Mai 2003 massgebend. Wie mit den Böden umgegangen wird, muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist diesbezüglich auch die Zustimmung des Kantons erforderlich.

4.10 Umwelt (Ziff. 10)

Lärmschutz

Abs. 1

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung. Diese schreibt für die Erholungszone die Empfindlichkeitsstufe ES III vor.

Aussenbeleuchtung

Abs. 2

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen.

Aussenbeleuchtungen müssen daher auf das absolute Minimum beschränkt und so gestaltet werden, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Massnahmen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sind unter anderem:

- Lampen dicht über dem Boden
- keine Abstrahlung nach oben oder zur Seite
- zeitliche Beschränkung durch Bewegungsmelder
- Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491,
copyright by SIA Zurich

Lichtverschmutzung vermeiden

Ein Merkblatt für Gemeinden

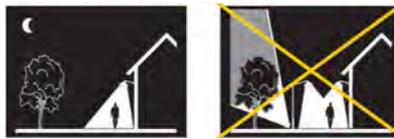
Lichtsteuerung

Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



4.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)

Inkrafttreten

Da zunächst die kantonale Genehmigung vorliegen muss, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann, tritt der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil erst nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens, in Kraft.

5 AUSWIRKUNGEN UND INTERESSENABWÄGUNG

5.1 Grundsatz

Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil ermöglicht:

- die Erhaltung und Erweiterung einer qualitativ hochwertigen Pferdesportanlage, wobei die verträgliche Integration in das Landschaftsbild gewährleistet wird;
- die Erfüllung sämtlicher Nutzungsansprüche, welche für den Reitsport notwendig sind;
- das Zurverfügungstellen der Infrastruktur für Trainings der Nachwuchsförderung, regionaler Verbände sowie des nationalen Kaders;
- das Entstehen attraktiver, mit dem Reitsport verknüpfter Aussenräume;
- die Sicherung einer effizienten und rationellen Verkehrerschliessung

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann gesichert werden, dass die Bauten und Anlagen sich gut in den landschaftlichen Kontext einfügen. Die sensible Lage am Siedlungsrand wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan respektiert. Zudem wird sichergestellt, dass die Aussicht der Anwohner nördlich der Fohlenweidstrasse durch den Neubau nicht eingeschränkt wird.

Des Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt, dass die Parkierung innerhalb des Areals möglichst verträglich angeordnet wird und die zusätzlichen Paddockflächen sowohl von den Bauten nördlich der Fohlenweidstrasse als auch vom Siedlungsrand her mehrheitlich nicht sichtbar sind. Dadurch wird das Landschaftsbild erheblich geschont.

5.3 Umweltschutz

Boden, Wasser, Ökologie

Der Gestaltungsplan fordert neben einer guten Gestaltung auch die Gewährleistung eines ökologisch wertvollen Aussenraums. Der Freiraum soll auch zukünftig einen grossen Anteil an Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung aufweisen.

Negative Auswirkungen auf ein allfälliges Grundwasseraufkommen sind nicht zu erwarten. Für die tangierten Altlasten besteht gemäss Kataster der belasteten Standorte kein aktueller Handlungsbedarf. Wie im Kapitel 2.6 des vorliegenden Berichts beschrieben, muss bei

einem Bauvorhaben Art. 3 AltIV berücksichtigt werden und der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden.

Verkehr und Lärm

Die an den Gestaltungsplanperimeter angrenzende Fohlenweidstrasse ist eine Quartierstrasse und lärmtechnisch nicht von Relevanz. Der vorgesehene Neubau sowie die Anbauten erzeugen gegenüber der heutigen Situation einen minimalen Mehrverkehr auf der Fohlenweidstrasse. Heute ist täglich rund eine Fahrt pro Parkplatz zu verzeichnen. Daher ist mit ungefähr 30 PW-Fahrten pro Tag zu rechnen. Mit einer Zunahme der Lärmemissionen ist jedoch nicht zu rechnen.

Wie bereits im Kap. 2.4 beschrieben, bietet die neu konzipierte Anordnung mit zwei Stallneubauten den Vorteil, dass die Lärm- und Luftimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert werden können. Da die angrenzenden Paddockflächen beim Stallneubau Nr. 1 auf der südlichen Gebäudeseite angeordnet werden, kann eine Lärmoptimierung erreicht werden.

Luft

Die Bestandesgebäude halten die erforderlichen Mindestabstände ein. Durch die im revidierten Gestaltungsplan vorgesehenen Neubauten werden die minimalen Abstände grösser, aber diese grösseren Abstände können ebenfalls eingehalten werden. Zusätzlich halten auch die Neubauten die empfohlenen Abstände gemäss FAT-Richtlinien gegenüber der Wohnzone sowie auch gegenüber dem Wohnteil des Gebäudes Assek. Nr. 1293 ein.



Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Energieversorgung usw.) besteht. Für die Neu- und Anbauten im Baubereich B, D3 und G ist die Gebäudeerschliessung noch zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist ausserdem zu prüfen, ob die bestehenden Leitungen mit der künftigen Nutzung ebenfalls genügen. Sollten Ergänzungen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen.

Standort und Interessenabwägung

5.4 Fruchtfolgeflächen

Der Fohlenhof ist ein seit 1833 und in 8. Generation geführter traditioneller Familienbetrieb. Seit den 1960er-Jahren werden am Standort Fohlen aufgezogen. Es handelt sich somit um einen bestehenden Standort und mit der Genehmigung des bestehenden Gestaltungsplans wurde die Standorteignung bereits bestätigt.

Sowohl der Platzbedarf als auch die Luft- und Lärmimmissionen verhindern einen Standort in der Wohnzone. Der bestehende Standort ist in Bezug auf die Kompaktheit und der Eingliederung optimal. Einerseits werden die Minimalabstände zur Wohnzone eingehalten und andererseits wird durch die Nähe zur Wohnzone der raumplanerischen Zielsetzung einer kompakten Siedlung Rechnung getragen.

Die vorgesehenen Erweiterungen sind einerseits aufgrund der geltenden Anforderungen der Tierschutzverordnung sowie andererseits für einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb des Pferdesportbetriebs notwendig. Die Realisierung dieser Erweiterungen an einem anderen Standort in der Gemeinde respektive der Region ist wenig sinnvoll. Dadurch würden deutlich mehr Bodenressourcen beansprucht werden müssen oder zahlreiche zusätzliche Transportfahrten notwendig werden, da beispielsweise eine Reithalle, ein Sandplatz, eine Führanlage sowie auch ein Maschinen-, Material- und Futterlager auch an einem zweiten Standort benötigt werden würden. Die Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie die Realisierung der Erweiterungen am bestehenden Standort ist daher sinnvoller. Die raumplanerischen Zielsetzungen – insbesondere die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Verschonung von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen können so erreicht werden. Zusätzlich ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandorts auch in Bezug auf die Betriebsabläufe besser geeignet als die Realisierung einer Erweiterung an einem anderen Standort.

Mit dem Gestaltungsplan wird die bestmögliche Schonung der Fruchtfolgeflächen sichergestellt. Einerseits werden die Fruchtfolgeflächen durch eine optimierte Anordnung der Bauten und Anlagen geschont und andererseits auch durch die Vorgabe eines OnTop-Aufbaus (siehe detaillierte Ausführungen im Kapitel 4.9).

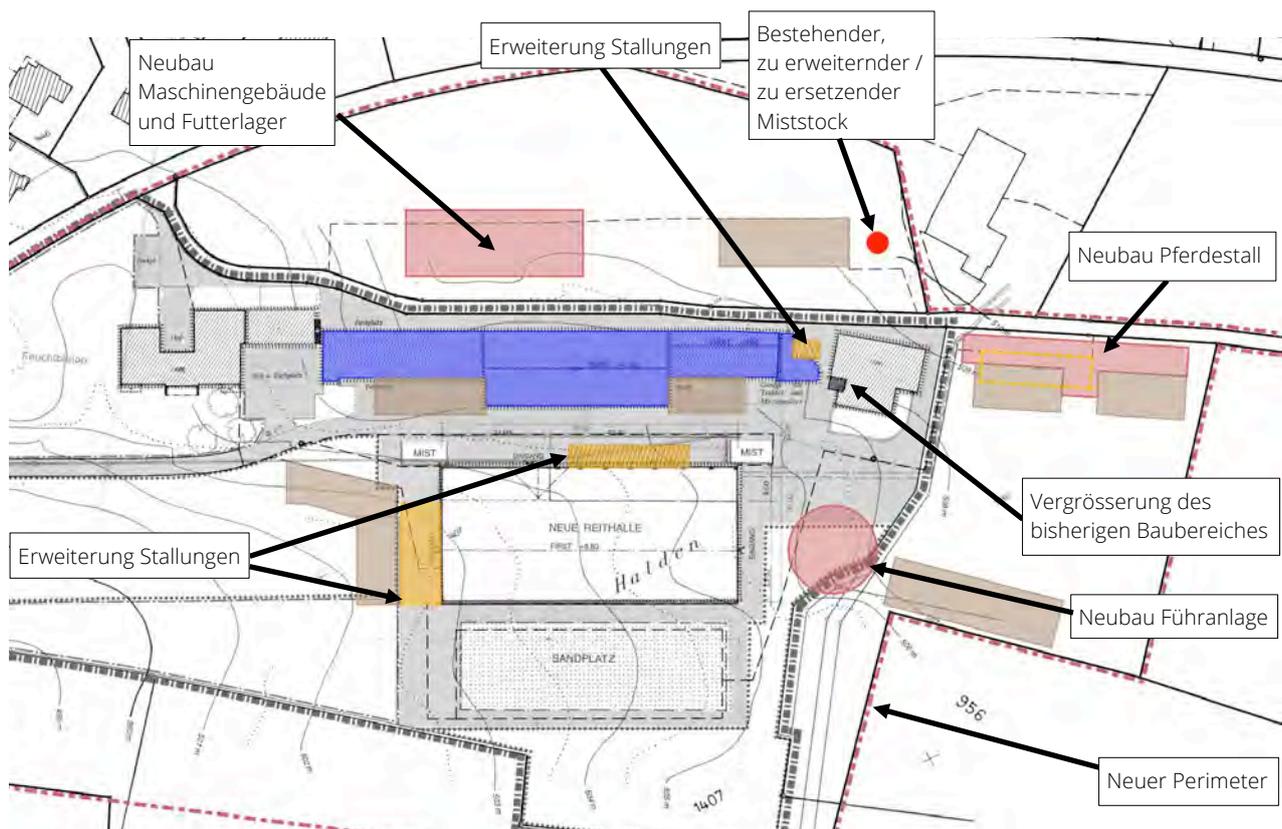
5.5 Vergleich mit dem bestehenden Gestaltungsplan

Unterschiede

Nachfolgend werden die wichtigsten Unterschiede zwischen beiden Plänen dargestellt.

Neben den neuen Baubereichen für das Hauptgebäude mit Stallungen, das Futterlager und Maschinengebäude, die neue Fähranlage werden Anbauten an bestehende Gebäude ermöglicht und die Baubereiche entsprechend vergrössert. Zudem wird ein Baubereich vergrössert, damit er dem bestehenden Gebäude entspricht. Im Bereich der Pensionsställe und der kleinen Reithalle werden die Baubereiche zur Gewährleistung eines angemessenen Projektierungsspielraums um 0.5m allseitig vergrössert.

Neu im Plan eingetragen werden die Paddocks. Zusätzlich werden auch die Bereiche, in welchen parkiert werden darf, ausgeschieden (nicht im untenstehenden Plan ersichtlich). Die Umgebungsf lächen werden ebenfalls den heutigen Verhältnissen vor Ort angepasst und weisen Differenzen zum alten Gestaltungsplan auf. Auf diese wird im Detail nachfolgend nicht eingegangen.



Bestehender Gestaltungsplan in schwarzweisser Darstellung mit den eingezeichneten massgeblichen Unterschieden

rot = Neubau, orange = Gebäudeerweiterungen und Anbauten, blau = zusätzlicher Projektierungsspielraum, braun = Paddocks, schwarz = Vergrösserung Baubereich aufgrund Abweichung zu Bestandesgebäude

Vorteile gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan

Zusammenfassend können durch den neuen Gestaltungsplan folgende Vorteile erzielt werden:

- Erfüllung der Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung
- Ermöglichung eines modernen, zukunftsweisenden Betriebs
- Sicherstellung, dass Infrastruktur für die Nachwuchsförderung zur Verfügung gestellt werden kann
- Festlegung eines richtungsweisenden Richtkonzepts
- Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten, die Umgebungsgestaltung, Verkehrserschliessung und Parkierung und dem Umgang mit Boden durch umfassendere Bestimmungen
- Einschränkung der betriebszugehörigen Personalräume auf zwei Baubereiche
- Zeitgemässe Wohnräume für Angestellte und Betriebsleitung
- Detailliertere Regelung der zulässigen Nutzungen pro Baubereich
- Beschränkung der Bereiche für Abstellplätze
- Optimierte Betriebsabläufe durch die Umnutzung von einzelnen Gebäuden und Flächen

5.6 Weiteres

Mehrwert

Wie im vorherigen Kapitel 5.4 aufgezeigt, bestehen die Bauten und Anlagen bereits heute mehrheitlich. Durch den Gestaltungsplan werden einige betriebsnotwendige Erweiterungen ermöglicht und die Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung umgesetzt. Zugleich mit den Bestimmungen werden diverse gestalterische und umweltrelevante Vorteile gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan bewirkt, was im öffentlichen Interesse liegt. Ein signifikanter Mehrwert resultiert somit nicht.

Preisgünstiger Wohnraum

Mit dem Gestaltungsplan werden nur Wohnungen für Betriebsangehörige und Angestellte ermöglicht. Der Wohnraum innerhalb des Geltungsbereichs soll den Betriebsangehörigen und Angestellten preisgünstig zur Verfügung gestellt werden.

Da keine Wohnungen an Personen, die weder Betriebsangehörige noch Angestellte sind, vermietet werden, ist das Thema "Preisgünstiger Wohnraum" kein relevanter Inhalt des Gestaltungsplans.

5.7 Fazit

Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Anforderungen des ARE

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen einer "Landschaft unter Druck", die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten, die Notwendigkeit der Eingriffe in die Landschaft zu prüfen sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu sichern, wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität wird verzichtet. Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden nicht tangiert.
Die gemäss kantonalem Richtplan geforderten Grundsätze und Ziele für Landwirtschaftsgebiete werden berücksichtigt. Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie die bescheidenen Gebäudemasse tragen der Lage im Landwirtschaftsgebiet Rechnung. Zudem wird mit der Umzonung in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets ermöglicht. Die Unterbringung der Reitsportanlage und des Pferdebetriebs im Siedlungsgebiet wäre aufgrund des Flächenbedarfs und der Emissionen nicht zweckmässig. Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden ebenfalls respektiert.
- Das Verkehrsaufkommen ist heute wie künftig bescheiden. Es werden kaum Veränderungen bezüglich der Luftqualität und der Lärmsituation erwartet.
- Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.
- Die Revision erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

6 ABLAUF UND MITWIRKUNGS- VERFAHREN

6.1 Verfahren

Vorprüfung Stadt Uster

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof wurde vor den kantonalen Vorprüfungen durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur der Stadt Uster vorgeprüft. Anschliessend erfolgte die Beratung im Stadtrat mit Freigabe zur kantonalen Vorprüfung respektive der öffentlichen Auflage.

1. Vorprüfung Kanton

Im Frühjahr 2020 wurde der private Gestaltungsplan Fohlenhof durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Das Ergebnis der 1. kantonalen Vorprüfung wird im Kapitel 6.2 beschrieben.

2. Vorprüfung Kanton

Nach einer Überarbeitung des Richtkonzepts und der Unterlagen des Gestaltungsplans wurde der private Gestaltungsplan Fohlenhof im Herbst 2022 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal vorgeprüft. Das Ergebnis der 2. kantonalen Vorprüfung wird im Kapitel 6.3 beschrieben.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 4. Oktober 2023 bis zum 4. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen fünf Anträge von einer Antragsteller*in ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft.

Im Bericht zu den Einwendungen wird über die Behandlung der Einwendungen Auskunft gegeben.

Anhörung

Der Gestaltungsplan wurde der Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Dabei wurden keine zusätzlichen Anträge gestellt.

Aufstellung

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse wurde der private Gestaltungsplan Fohlenhof durch die Grundeigentümer aufgestellt.

Festsetzung

Im Anschluss an die Aufstellung muss der Stadtrat dem Gemeinderat einen Antrag stellen und der Gemeinderat muss den privaten Gestaltungsplan Fohlenhof festsetzen.

Genehmigung

Nach Ablauf der Referendums- und der Rekursfrist (je 30 Tage) ist der Gestaltungsplan durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2022

6.2 1. kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2022 zum privaten Gestaltungsplan Fohlenhof Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass aufgrund des Anpassungsbedarfs wegen der Auflagen und Hinweise eine zweite Vorprüfung empfohlen wird.

Nachfolgend sind die Anliegen des ARE aufgelistet und die Nichtberücksichtigung einzelner Anliegen begründet.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Bei den Baubereichen der Gebäude Vers.-Nr. 4582 und 1295 wird in den Bestimmungen ergänzt, dass die rechtmässig bewilligte Wohnfläche nicht erweitert werden darf und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unzulässig ist.
- Auf die Möglichkeit einer Erweiterung des neuerechtlichen Wohngebäudes nach Art. 24d RPG Vers.-Nr. 4582 im Baubereich A wird im überarbeiteten Richtkonzept sowie dem Gestaltungsplan verzichtet.
- Auf die folgenden Nutzungen wird im Baubereich A verzichtet: Tierarztpraxis, Unterkünfte im Zusammenhang mit dem Trainingszentrum, Theorieräume und Sitzungszimmer.
- Die Anzahl der Pferdeboxen wird im Erläuterungsbericht im Sinne einer Bilanzierung ausgewiesen.
- Auf die Erweiterung des Sandplatzes wird verzichtet.
- Bezüglich des Natur-Springplatzes wird in den Bestimmungen ergänzt, dass keine Befestigung vorgenommen werden dürfen und keine dauerhaften Bauten und Anlagen erstellt werden können.
- Die Zahl der abgesetzten Paddocks wird reduziert und die Notwendigkeit der weiterhin bestehenden abgesetzten Paddocks begründet. Die Maximalfläche von 400 m² pro Paddock wird eingehalten.
- Die Anzahl der Parkplätze wird den gängigen Normen angepasst und die Berechnung im Erläuterungsbericht aufgezeigt.
- Unter Artikel 1 der Bestimmungen wird eine Ergänzung vorgenommen, um die Publikumsorientierung respektive das Ziel der Nachwuchsförderung festzuhalten.
- Der Erläuterungsbericht wird ergänzt, damit die Anbauten in den Baubereichen A und C3, für welche eine Flachdachpflicht gilt, eindeutig identifizierbar sind.
- Es wird neu in den Bestimmungen festgehalten, um welches Mass die Vordächer über die Baubereiche hinausragen dürfen.
- Das Ausmass von besonderen Gebäuden wird auf eine Maximalfläche von 50 m² beschränkt. Ergänzend wird im Erläuterungs-

bericht festgehalten, dass die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Freiraums durch die besonderen Gebäude nicht beeinträchtigt werden darf.

- Die Flächen der Aussenraumanlagen gemäss Richtkonzept werden im Erläuterungsbericht festgehalten und festgehalten, um wieviel Prozent von diesen Flächen im Rahmen von Bauprojekten abgewichen werden kann.
- Auf die bisher vorgesehene Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans wird verzichtet, da der rechtskräftige Gestaltungsplan gesamthaft revidiert wird.
- In der Abbildung, in welcher die Unterschiede mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan aufgezeigt werden, wird neu auch der Natur-Springplatz dargestellt.
- Durch das neu konzipierte Richtkonzept können die Abstandsvorschriften gemäss FAT-Bericht Nr. 476 eingehalten werden.
- Sowohl in den Bestimmungen als auch im Bericht werden die Vorschriften und Ausführungen zum Thema Bodenschutz vertieft.
- In den Bestimmungen wird neu festgehalten, dass für die Bepflanzung und Begrünung nicht nur einheimische, sondern auch standortgerechte Pflanzen von regionaler Herkunft zu verwenden sind.
- Es wird vorgeschrieben, dass Aussenbeleuchtungen auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten sind, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden können.
- Durch die neu konzipierte Anordnung mit zwei Stallneubauten können die Lärm- und Luftimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert werden. Aus diesem Grund kann auf zusätzliche Massnahmen zur Lärmreduktion verzichtet werden.
- Im Erläuterungsbericht wird die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets detaillierter beschrieben und auch die Ausführungen zu den Altlasten und dem Grundwasser vertieft.
- Es wird ergänzt, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt. Zusätzlich wird neu auf die Fassung der BZO zum Zeitpunkt der Festsetzung verwiesen.

**Teilweise resp. nicht
berücksichtigte
Anliegen**

Folgende Vorgaben wurden nur teilweise oder nicht berücksichtigt:

- Die entsprechenden durch die Stadt Uster erteilten Baubewilligungen seien für alle nicht gestaltungsplankonformen Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die nicht baurechtlich bewilligten Bauten und Anlagen ausserhalb des bestehenden Gestaltungsplanperimeters einzuholen und im Rahmen der zweiten Vorprüfung vorzulegen.

Begründung: Da die bestehenden, zum Teil nicht baurechtlich bewilligten Bauten und Anlagen Differenzen zu denjenigen im revidierten Gestaltungsplan aufweisen, werden die Bauten und Anlagen im Rahmen des Gestaltungsplans als neue Bauten und Anlagen behandelt. Die Baubewilligungen werden eingeholt, wenn der revidierte Gestaltungsplan rechtskräftig ist.

- Es sei ein Nachweis über die Einhaltung der Bestimmungen für Art. 24b RPG für das Reiterstübli zu erbringen und ansonsten sei jenes zu streichen.

Begründung: Da es sich beim Reiterstübli nicht um einen Restaurationsbetrieb handelt, ist ein Nachweis nicht erforderlich. Das Reiterstübli dient dazu, dass die Benutzer der Anlage sich austauschen und verweilen können. Zudem wurde das Reiterstübli als Aufenthaltsbereich im Rahmen der Baubewilligung des Gebäudes Assek. Nr. 5683 bewilligt.

- Auf die Überdachung der Führanlage sei zu verzichten.

Begründung: Wie im Memorandum von Rechtsanwalt Michael P. Sutter (siehe Beilage C) festgehalten, ist die Überdachung einer Führanlage von ausgewiesener Bedeutung und betrieblich notwendig. Es wird zusätzlich festgehalten, dass die RPV die Überdachung einer Führanlage selbst in der Landwirtschaftszone als zulässig beurteilt. Abschliessend wird im Memorandum festgehalten, dass sowohl die ausgewiesenen Bedürfnisse des Grundeigentümers und die dargelegte Betriebsnotwendigkeit zweifelsfrei für die Bewilligungsfähigkeit der Überdachung sprechen. Daher wird nicht auf die Überdachung der Führanlage verzichtet.

6.3 2. kantonale Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht vom
14. April 2023**

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 14.4.2023 zum privaten Gestaltungsplan Fohlenhof Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass das Richtkonzept und der Gestaltungsplan auf Grundlage der ersten Vorprüfung zielgerichtet und umfassend überarbeitet wurden. In der vorliegenden Fassung könne der Gestaltungsplan grundsätzlich positiv beurteilt werden, wobei gewisse Gestaltungsplanvorschriften und Aussagen im erläuternden Bericht noch zu präzisieren seien.

Nachfolgend sind die Anliegen des ARE aufgelistet und es wird beschrieben, wie diese berücksichtigt wurden.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Die Vorschriften Art. 4 Abs. 2, Art. 5 Abs. 4 sowie Art. 5 Abs. 9 wurden gemäss den Anträgen angepasst und ergänzt. Es wird somit festgehalten, dass die Gebäude Assek. Nrn. 4582 und 1295 gemäss Art. 24 ff RPB zu beurteilen sind.
- Im Art. 5 der Bestimmungen wird neu ergänzt, dass im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ein Farb- und Materialisierungskonzept einzureichen ist.
- Die rechtmässig bewilligte Wohnfläche wird neu im erläuternden Bericht mit der maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche sowie auch der maximalen Bruttonebenfläche ausgewiesen.
- Im Art. 7 Abs. 5 wird ergänzt, dass im Rahmen des ersten Baugesuches ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan eingereicht werden muss.

- Der Art. 8 Abs. 3 der Bestimmungen wird korrigiert und festgelegt, dass pro zwei Pferdeboxen ein Autoabstellplatz zu erstellen ist.
- Im Art. 9 des Gestaltungsplans wird ergänzt, dass für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten die Richtlinien für Bodenreultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend sind und im Baubewilligungsverfahren der Umgang mit Boden aufzuzeigen ist. Es wird zusätzlich festgehalten, dass es auch der Zustimmung des Kantons bedarf.
- Da die finanzielle Sicherstellung der Wiederherstellung von Böden sich auf Bauten und Anlagen auf allen Böden bezieht, wird diese Vorschrift neu nicht mehr unter dem Titel «Fruchtfolgefleichen», sondern unter dem Titel «Wiederherstellung» aufgeführt.
- Da allfällige Neuanlagen nach Art. 7 LSV die Planungswerte einhalten müssen, werden in Art. 10 Abs. 1 nicht mehr die Immissionsgrenzwerte, sondern lediglich die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt.
- Die Ausführungen im Kapitel 3.4 zu der Lärmsituation werden gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht bereinigt.
- Die Ausführungen zu den Fruchtfolgefleichen werden vertieft. Zusätzlich wird auch die Berechnung der potenziellen Verlustflächen gemäss den kantonalen Vorgaben angepasst. Neu wird in den Bestimmungen festgehalten, dass für die Paddockflächen ein OnTop-Aufbau gewählt werden muss, um den Boden bestmöglich zu schonen. Zusätzlich wird auch das Richtkonzept weiter optimiert, damit die Fruchtfolgefleichen bestmöglich geschont werden können.
- Auf eine Bestimmung zur Zwischenlagerung von Boden wird verzichtet und nur definiert, dass der Umgang mit dem Boden im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden muss.
- Die Ausführungen zur Kompensationspflicht werden im Erläuternden Bericht gemäss dem Vorprüfungsbericht angepasst.

**Teilweise resp. nicht
berücksichtigte
Anliegen**

Es werden keine Anträge aus dem Vorprüfungsbericht nur teilweise oder nicht berücksichtigt.

7 SCHLUSSBEMERKUNG

Gestaltungsplan ist zweckmässig

Die Grundeigentümerschaft ist überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

BEILAGEN

- A Richtkonzept vom 28.6.2023
- B Unterhaltsregelung vom 29.6.1993
- C «Memorandum zur Revision privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil» vom 6.6.2022 mit Beilagen
- D Baubewilligungen
- E Schreiben des schweizerischen Verbands für Pferdesport
- F Baubewilligungspläne mit den eingezeichneten anrechenbaren Bruttogeschossflächen und den Bruttonebenflächen



Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

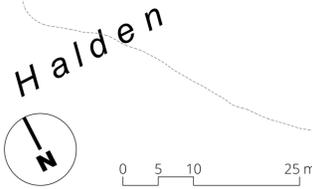
RICHTKONZEPT

1:500

SUTER VON KÄNEL WILD

Planer und Architekten AG
Föhrli-Strasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32678 - 28.6.2023



Grundlagedaten
 Amtliche Vermessung: GIS Zentrum ARE Kanton Zürich vom 22.6.2018
 Höhenlinien: generiert aus DTM GIS Zentrum ARE Kanton Zürich vom 29.3.2018

Parkplätze nach VSS SN 640 291 a

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Gemeinde: Wermatswil
Melioration: Uster
Objekt: Genossenschaftsweg 173

UNTERHALTSREGELUNG

zwischen der **Meliorationsgenossenschaft Uster**

als Eigentümerin des Feldweges Nr. 173 (Halden, Wermatswil)

und
Herr **E. Wettstein**
Fohlenweid
Halden
8615 **Wermatswil**

als Unterhaltspflichtiger.

Die Meliorationsgenossenschaft Uster tritt die Unterhaltspflicht für den Feldweg 173 im Bereich der Parzelle-Nr. 227400.1 (vgl. Planbeilage) vollumfänglich an Herrn Wettstein ab. Damit verpflichtet sich Herr Wettstein die nötigen Unterhaltsarbeiten durchzuführen und diese auch selbst zu bezahlen, damit auf die Meliorationsgenossenschaft aus diesem Wegstück keine weiteren Kosten mehr entfallen.

Der Feldweg 173 steht im Eigentum der Meliorationsgenossenschaft Uster und muss jederzeit als Feldweg benutzbar sein.

Die in diesem Vertrag behandelten Rechte und Pflichten gehen automatisch auf die rechtskräftigen Nachfolger der Parteien über (Unterhaltsgenossenschaft, resp. Eigentümer der Parzelle-Nr. 227400.1).

Mit der vorstehenden Regelung erklären sich einverstanden:

Uster, den 5. May. 93

Der Unterhaltspflichtige:

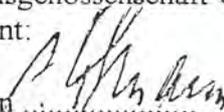
E. Wettstein 

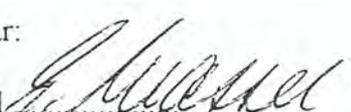
Uster, den

Meliorationsgenossenschaft Uster

der Präsident:

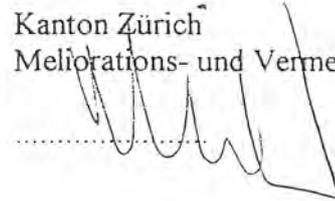
der Aktuar:

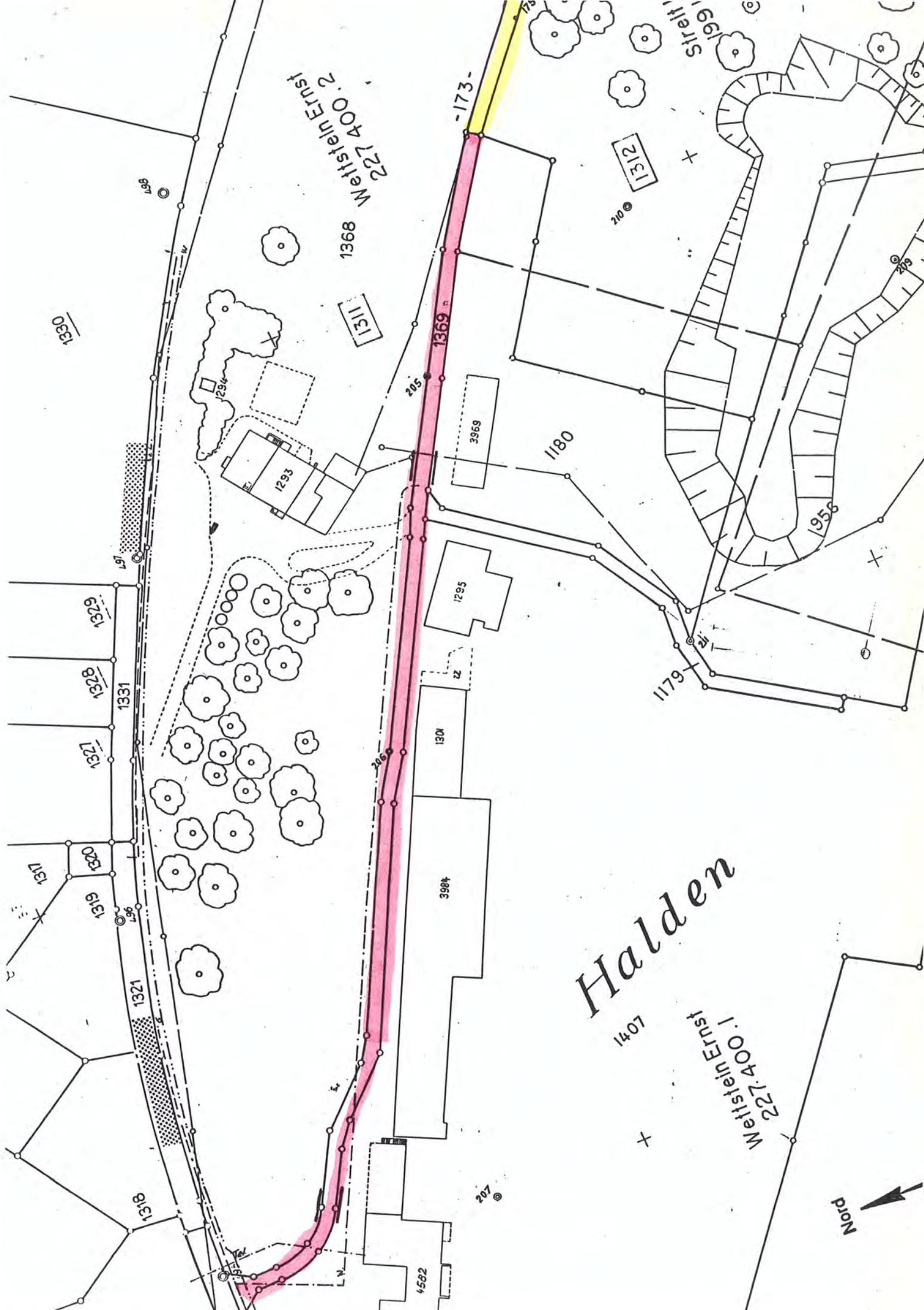
A. Hofmann 

E. Brassel 

Vorstehendem Vertrag wird die Genehmigung erteilt.

Zürich, den 23. 8. 93

Kanton Zürich
Meliorations- und Vermessungsamt




Weltstein Ernsj
227 400. 2

Halden

Weltstein Ernsj
227 400. 1



L071

1312

1311

1304

1295

1293

4582

3984

1304

3969

1180

1179

1956

210

207

205

1369

-173-

1330

198

197

1323A

1323B

1331

1321

1320

1319

1321

1318

1317

1991

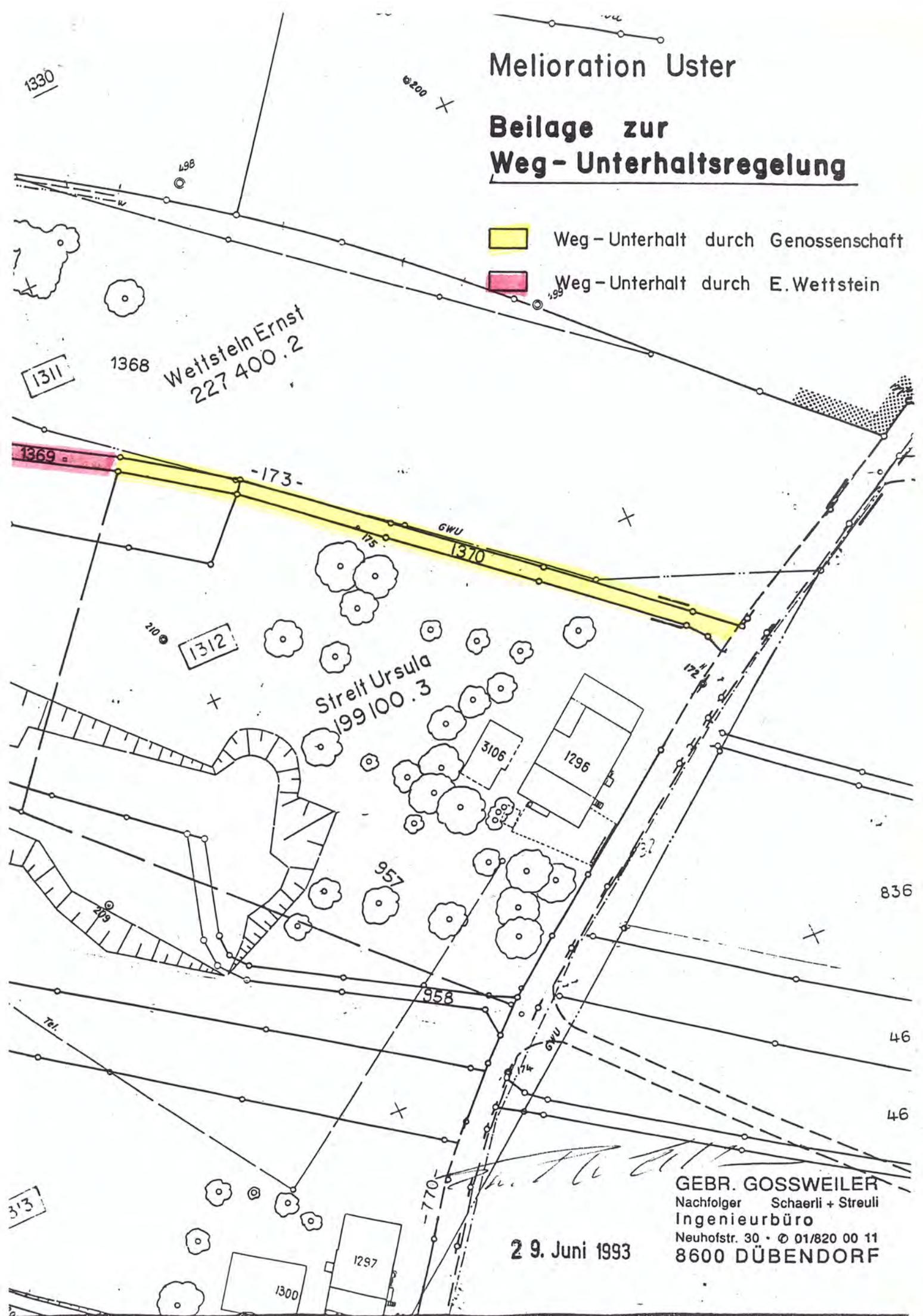
Strall

Nord

Melioration Uster

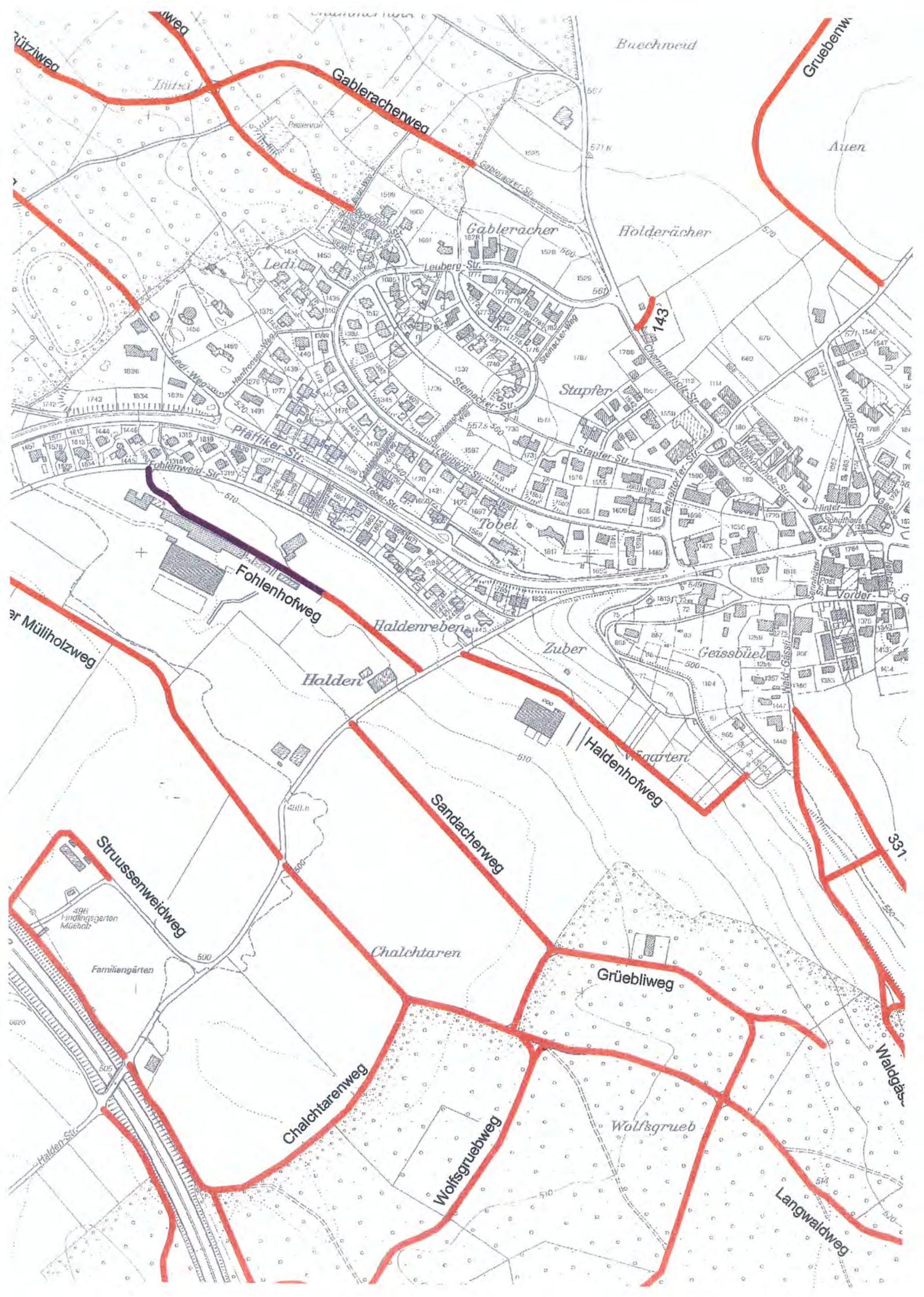
Beilage zur Weg-Unterhaltsregelung

-  Weg-Unterhalt durch Genossenschaft
-  Weg-Unterhalt durch E. Wettstein



29. Juni 1993

GEBR. GOSSWEILER
Nachfolger Schaerli + Streuli
Ingenieurbüro
Neuhofstr. 30 • ☎ 01/820 00 11
8600 DÜBENDORF



Memorandum

zur Revision privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil

verfasst von RA Michael P. Sutter zuhanden des Planungsbüros
SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Zürich

Dübendorf, 6. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|----------|
| I. | EINLEITUNG | 2 |
| | A. Ausgangslage | 2 |
| | B. Offene Fragen..... | 3 |
| | 1. Gestaltungsplanperimeter | 3 |
| | 2. Mindestabstände..... | 3 |
| | 3. Paddocks (Auslauflächen) | 3 |
| | 4. Überdachte Führanlage..... | 3 |
| II. | BEURTEILUNG | 3 |
| | A. Gestaltungsplanperimeter..... | 3 |
| | 1. Ausgangslage und Fragestellung..... | 3 |
| | 2. Beurteilung..... | 4 |
| | 3. Ergebnis zur Frage des Einbezugs in den Gestaltungsplanperimeter.. | 5 |
| | B. Mindestabstände | 5 |
| | 1. Fragestellung | 5 |
| | 2. Qualifikation und Geltungsbereich der FAT-Richtlinien..... | 5 |
| | 3. Beurteilung der massgeblichen Mindestabstände | 6 |
| | 4. Ergebnis zur Frage der Mindestabstände..... | 7 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| C. | Paddocks (Auslauflächen) | 7 |
| 1. | Ausgangslage und Fragestellung..... | 7 |
| 2. | Qualifikation und Anforderungen an Paddocks..... | 8 |
| 3. | Ergebnis zur Frage betr. Paddocks (Auslauflächen) | 10 |
| D. | Überdachte Führanlage | 11 |
| 1. | Vorbemerkung | 11 |
| 2. | Zulässigkeit einer überdachten Führanlage..... | 11 |
| 3. | Ergebnis zur Frage betr. überdachte Führanlage | 12 |

I. EINLEITUNG

A. Ausgangslage

- 1 Über das Gebiet «Fohlenhof» in Wermatswil (Uster) besteht der private Gestaltungsplan Fohlenhof (nachfolgend **«Gestaltungsplan»**). Der Gestaltungsplan wurde mit Beschluss Nr. 3709 des Regierungsrats am 8. Dezember 1993 genehmigt.
- 2 Ernst Wettstein betreibt auf dem Fohlenhof den Pferdesportbetrieb «Sport- und Handlungsbetrieb Wettstein» (nachfolgend **«Reitsportbetrieb»**). Er beabsichtigt die Revision des Gestaltungsplans, um den Reissportbetrieb zu modernisieren und an die geänderten Verhältnisse anzupassen. Mit der angestrebten Revision sollen einerseits die Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung erfüllt werden und andererseits die betrieblichen Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen Reitsportbetrieb geschaffen werden. Die angestrebte Revision des Gestaltungsplans wird von der Unterhaltsgenossenschaft Uster (als Grundeigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. H2011, Fohlenhofweg) mitgetragen.
- 3 Wie die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung wird auch die Revision des Gestaltungsplans vom Planungsbüro SUTER VON KÄNEL WILD Planer und Architekten AG (nachfolgend **«SKW»**) begleitet.
- 4 Am 11. Februar 2020 legte die Stadt Uster dem Amt für Raumentwicklung (nachfolgend **«ARE»**) die Revision des Gestaltungsplans zur Vorprüfung vor (Richtkonzept vom 14. November 2019). Mit Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2020 erstatte das ARE (Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung) den Vorprüfungsbericht. Dieser enthält verschiedene Vorbehalte, die gemäss ARE der Genehmigung durch den Kanton entgegenstehen. Das ARE empfahl die Revision des privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten und zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen.
- 5 Dementsprechend überarbeitete SKW das Richtkonzept und die Gestaltungsplanvorschriften umfassend. Das überarbeitete Richtkonzept datiert vom 5. Februar 2021 und der Entwurf für die zweite Voranfrage vom 14. April 2021.
- 6 Am 21. Juni 2021 führte das Planerteam von SKW (Peter von Känel und Mirta Niederhauser) mit den Fachleuten der Baudirektion des Kantons Zürich (nachfolgend **«BD Kt. ZH»**) Marco Huwiler (ARE, Fachstelle Landschaft), Meret Burkart (ARE, Fachstelle Landschaft, ersetzt Huwiler) und Georg Müller (ARE, Richt- und Nutzungsplanung, neu für Thomas Gasser) eine Video-Konferenz. Diese Verständigungsrunde diente der Klärung von Verständnisfragen und der Vorbesprechung des Richtkonzepts vom 5. Februar 2021. Dabei stellte

sich heraus, dass das ARE der Genehmigung durch den Kanton noch immer kritisch gegenüber steht.

- 7 Demzufolge überarbeitete das Planerteam auch das Richtkonzept vom 5. Februar 2021. Das nochmals revidierte Richtkonzept datiert vom 13. Mai 2022. Die am 21. Juni 2021 diskutierten Vorbehalte des ARE konnten grösstenteils ausgeräumt werden. Zu vier Themenbereichen bestehen hingegen noch offene Fragen. Diese Fragen sollen mit vorliegendem Bericht beantwortet werden.

B. Offene Fragen

- 8 Hinsichtlich der folgenden vier Themenbereiche bestehen offenen Fragen, die mit vorliegendem Bericht geklärt werden:

1. Gestaltungsplanperimeter

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplanperimeter stellt sich die Frage, ob das Grundstück Kat.-Nr. H2160 (mit der Liegenschaft Assek.-Nr. 1293) in das Gestaltungsplangebiet miteinzubeziehen ist oder nicht.

Das ARE vertritt die Auffassung, es sollte miteinbezogen werden, da die darauf befindliche Liegenschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb dazugehöre und dieser als Einheit zu betrachten sei. SKW und die Eheleute Wettstein sind anderer Auffassung. Diese Frage wird im Abschnitt II./A./S. 3 ff. beurteilt.

2. Mindestabstände

Die Frage, welche umweltrechtlichen Abstände die geplanten Stallungen gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplans aufweisen müssen, wird im Abschnitt II./B./S. 5 ff. beantwortet.

3. Paddocks (Auslauflächen)

Unter diesem Titel wird im Abschnitt II./C./S. 7 ff. die Frage nach der Zulässigkeit von abgesetzten Paddocks geklärt.

4. Überdachte Führanlage

Schliesslich soll die Frage geklärt werden, ob der vom ARE verlangte Verzicht auf eine Überdachung der Führanlage berechtigt ist. Diese Frage wird im Abschnitt II./D./S. 11 f. beantwortet.

II. BEURTEILUNG

A. Gestaltungsplanperimeter

1. Ausgangslage und Fragestellung

- 9 Marie-Line Wettstein ist Eigentümerin von Kat.-Nr. H2160. Nach Auffassung von SKW sowie von Ernst und Marie-Line Wettstein bildet das Grundstück Kat.-Nr. H2160 nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters. Es ist deshalb bereits im vormaligen

Richtkonzept vom 5. Februar 2021 – wie auch im vorliegend zu beurteilenden Richtkonzept vom 13. Mai 2022 – nicht in das Gestaltungsplangebiet aufgenommen worden.

- 10 Der Nichteinbezug von Kat.-Nr. H2160 wird vom ARE kritisch beurteilt. Nach Auffassung des ARE gehört das Grundstück Kat.-Nr. H2160 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Assek.-Nr. 1293 sowie dem dazugehörigen Ökonomiegebäude (Stall) zum landwirtschaftlichen Betrieb dazu, weshalb zu prüfen bleibe, ob dieses in den Perimeter miteinzubeziehen sei.
- 11 Es stellt sich somit die Frage, ob das Grundstück Kat.-Nr. H2160 in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen werden muss oder nicht.

2. Beurteilung

- 12 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 ist mit der Liegenschaft Assek.-Nr. 1293 (bestehend aus einem Wohnhaus und einem Ökonomiegebäude) überstellt. Das Gebäude wurde gemäss GIS-Browser Kt. Zürich im Jahr 1860 erbaut. Das fragliche Grundstück war bereits bei der Festsetzung und Genehmigung des Gestaltungsplans von 1993 nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters (Festsetzung durch die Stadt Uster vom 29. März 1993; Genehmigung durch den Regierungsrat am 8. Dezember 1993).
- 1 Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Fohlenhof E. Wettstein jun. Wermatswil, Situationsplan Mst. 1:500 und Genehmigung Regierungsrat Kt. ZH vom 8. Dezember 1993 **Anhang 1**
- 13 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 wurde aus einer Parzellierung des Grundstücks alt-Kat.-Nr. H2010 gebildet. Die entsprechende Verfügung der Stadt Uster vom 30. November 2015 ist rechtskräftig.
- 2 Verfügung Stadt Uster (Nr. 522/2015) 30. November 2015 betr. Mutationsbewilligung **Anhang 2**
- 14 Das Amt für Landschaft und Natur (nachfolgend «ALN») erteilte dazu mit Verfügung vom 25. Januar 2016 die Bewilligung. Auch diese Verfügung ist rechtskräftig.
- 3 Verfügung ALN (BD Kt. Zürich) vom 25. Januar 2016 **Anhang 3**
- 15 Im Zuge dieser Parzellierung wurde das Grundstück Kat.-Nr. H2160 aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen. Die Entlassung konnte nur bewilligt werden, weil für die Liegenschaft Assek.-Nr. 1293 kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr vorhanden war (Realteilung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB).
- 16 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 mitsamt dem darauf befindlichen Wohnhaus und Ökonomieteil steht ferner seit dem Jahr 2018 im Alleineigentum von Frau Marie-Line Wettstein. Es bildet nicht Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Reitsportbetriebs von Ernst Wettstein, sondern ist wie eine Drittliegenschaft zu behandeln und bleibt frei veräusserbar. Das der Landwirtschaftszone zugewiesene Wohnhaus fällt sodann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG und geniesst erweiterten Besitzstand.
- 17 Ausgangsgemäss ist das Grundstück Kat.-Nr. H2160 mit der angestrebten Revision nicht in den Gestaltungsplanperimeter miteinzubeziehen. Die Vorbehalte des ARE sind

unbegründet. Sie basieren wohl auf einem Missverständnis oder auf einer unvollständigen Sachverhaltsabklärung.

3. Ergebnis zur Frage des Einbezugs in den Gestaltungsplanperimeter

- 18 Das fragliche Grundstück Kat.-Nr. H2160 bleibt von der Revision des Gestaltungsplans unberührt. Es ist nicht in den Gestaltungsplanperimeter aufzunehmen.

B. **Mindestabstände**

1. Fragestellung

- 19 Welche umweltrechtlichen Abstände sind gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters einschlägig?

2. Qualifikation und Geltungsbereich der FAT-Richtlinien

- 20 Das Schweizerische Umweltschutzgesetz (USG) und die gestützt darauf erlassene Luftreinhalte-Verordnung (LRV) zielen darauf ab, Menschen vor schädlichen oder lästigen Luftverunreinigungen sowie vor erheblich störenden, übermässigen Geruchsbelästigungen zu schützen.
- 21 Gemäss Art. 3 LRV müssen neue stationäre Anlagen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die in den Anhängen zur LRV festgelegten Emissionsbegrenzungen einhalten. Für die Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gelten ergänzend die besonderen Vorschriften von Anhang 2 Ziffer 51 LRV. Darin werden unter anderem der Geltungsbereich (Ziff. 511) und die Bestimmungen zu den Mindestabständen (Ziff. 512) umschrieben. Bezüglich Mindestabstand wird festgehalten, dass bei der Errichtung von Anlagen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einzuhalten sind. Als anerkannte Regeln gelten die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT). Für neue und bestehende Betriebe hat die FAT im Bericht Nr. 476 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen als Empfehlung herausgegeben.
- 22 Die LRV nimmt zwar direkt auf die FAT-Richtlinien Bezug (vgl. Anhang 2 Ziff. 512 LRV). Eine Publikation der Richtlinien in der Gesetzessammlung ist jedoch nie erfolgt. Die FAT-Richtlinien haben somit keinen Gesetzescharakter. Die FAT-Richtlinien sind stattdessen als Verwaltungsverordnung bzw. allg. Dienstanweisung zu qualifizieren. Sie sind von den rechtsanwendenden Behörden zu beachten. Abweichungen sind sowohl zulässig als auch geboten, wenn das Festhalten an den FAT-Richtlinien das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzen würde. Die FAT-Richtlinien dienen in erster Linie zwar der vorsorglichen Emissionsbegrenzung, können aber auch als Hilfsmittel zur Beurteilung der Übermässigkeit von Emissionen beigezogen werden (vgl. HANS MAURER, Lufthygienerechtliche Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen - Stellungnahme zu ausgewählten Rechtsfragen, in: URP 2003 S. 297 ff., S. 304 f.).
- 23 Die LRV umschreibt den Geltungsbereich der Tierhaltungsvorschriften wie folgt (Anhang 2 Ziff. 511): «Die Bestimmungen dieser Ziffer gelten für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung.» Unter bäuerlicher Tierhaltung und Intensivtierhaltung ist die landwirtschaftliche Tierhaltung zu verstehen. Nicht als landwirtschaftliche Tierhaltung gelten etwa eine blosse Reitschule, eine Hundezucht (mangels eines

verwertbaren landwirtschaftlichen Erzeugnisses) oder Schaf- und Pferdeställe zu reinen Hobbyzwecken.

- 24 Die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen und anderen Tierhaltungen kann im Einzelfall zwar schwierig sein. Die Frage der Abgrenzung ist aber nur beschränkt von Bedeutung, da die FAT-Richtlinien analog auch auf andere Tierhaltungsanlagen angewendet werden dürfen (vgl. ROGER BOSONNET, Luftreinhaltung in der Landwirtschaft: Mehr als die Bekämpfung übler Gerüche, in: URP 2002 S. 565 ff.). Diese analoge Anwendung ist vorliegend ohne Weiteres sachgerecht.
- 25 Nach dem Ausgeführten sind vorliegend die FAT-Richtlinien (FAT-Bericht Nr. 476) einschlägig.

3. Beurteilung der massgeblichen Mindestabstände

- 26 Die rechtsanwendenden Behörden wenden die FAT-Richtlinien wie eine Verwaltungsverordnung an. Zwischen dem Interesse des Inhabers an grösseren Tierhaltungen und dem Interesse am Immissionsschutz können Interessenskonflikte bestehen. Das Interesse des Inhabers an einer bestimmten Tierhaltungsanlage ist dem öffentlichen Interesse an der Luftreinhaltung gegenüberzustellen und eine einzelfallbezogene Abwägung vorzunehmen.
- 27 Hinsichtlich der im Fokus stehenden Gerüche gelten vorliegend gemäss den einschlägigen FAT-Richtlinien (FAT-Bericht-Nr. 476) folgende Mindestabstände:
- Die im Gestaltungsplanperimeter neu geplanten Bauten (Stallungen) und Anlagen (Auslaufflächen) erfordern zu der ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen nördlichen Wohnzone den vollen Mindestabstand.
 - Hinsichtlich des Grundstücks Kat.-Nr. H2160 gelten folgende Besonderheiten:
 - o Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 (überstellt mit dem Wohnhaus und dem südlich daran angrenzende Ökonomieteil; Assek.-Nr. 1293) liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.
 - o Das fragliche Grundstück weist keinen rechtlichen oder tatsächlichen (zum Beispiel betrieblichen) Zusammenhang mit dem von Ernst Wettstein geführten Reitsportbetrieb auf.
 - o Gleichwohl ist zu prüfen, ob und welche Mindestabstände bezüglich der vom Reitsportbetrieb ausgehenden Gerüche auf das Grundstück Kat.-Nr. H2160 einschlägig sind. Diesbezüglich ist entscheidend, dass das Grundstück Kat.-Nr. H2160 (Alleineigentum von Marie-Line Wettstein) zwar der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, das Wohnhaus aber seit 2015 nicht mehr dem BGBB unterstellt und frei veräusserbar ist (vgl. oben, Abschnitt II./A., S.4 f., insbesondere Rz. 13 ff.).
 - o Da das Grundstück Kat.-Nr. 2160 ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt und keinen betrieblichen Zusammenhang zum Reitsportbetrieb aufweist, ist es wie eine Drittliegenschaft zu beurteilen (direkte Nachbarparzelle des Reitsportbetriebs).
 - o Aus den besagten Gründen sind deshalb die Mindestabstände nur gegenüber dem (weiter entfernten) Wohnhaus, nicht jedoch gegenüber dem südlich dazu angrenzenden Ökonomiegebäude (Stall) einzuhalten. Zum Stall sind keine Mindestabstände einzuhalten.

- Zum Wohnhaus ist schliesslich nicht der 100%ige, sondern bloss der 50%ige Mindestabstand zu berücksichtigen (vgl. Fall 3 des FAT-Berichts Nr. 476 betr. Abstand zur Wohnung eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes).

- 28 Für weitergehende Anordnungen und verschärfte Anforderungen an die Emissionsbegrenzung besteht vorliegend kein Raum: Sobald der Mindestabstand gemäss FAT-Richtlinien eingehalten ist, sind keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen (vgl. MAURER, a.a.O., S. 308).
- 29 SKW hat unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen eine auf das revidierte Richtprojekt vom 13. Mai 2022 bezogene FAT-Berechnung vorgenommen und im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV die erforderlichen Abstände dokumentiert (siehe dort, S. 46). Mit der FAT-Berechnung wird dargelegt, in welchen Bereichen sich Geruchsemissionen ausbreiten und dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten sind.

4. Ergebnis zur Frage der Mindestabstände

- 30 Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen gilt Folgendes:
- (i) Gegenüber dem Wohnhaus Assek.-Nr. 1293 ist der halbe Mindestabstand gemäss FAT-Bericht Nr. 476 massgeblich.
 - (ii) Der zum Wohnhaus dazugehörige Ökonomieteil erfordert keinen umweltrechtlichen Mindestabstand.
 - (iii) Zur nördlich des Gestaltungsplangebiets gelegenen Wohnzone ist der volle Mindestabstand gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten.

C. **Paddocks (Auslaufflächen)**

1. Ausgangslage und Fragestellung

- 31 Gestützt auf die Vorgaben des ARE hat Ernst Wettstein im Vorfeld zur Ausarbeitung des Richtkonzepts vom 13. Mai 2022 entschieden, die beiden bestehenden Pensionsställe so umzubauen, damit dort insgesamt 15 Paddocks neu direkt an die Boxen angrenzend erstellt werden können. Dadurch konnte die Anzahl der neu geplanten *abgesetzten* Paddocks von ursprünglich 42 auf noch 27 reduziert werden. Ausserdem akzeptiert Ernst Wettstein die Vorgaben des ARE, wonach ein abgesetzter Paddock die Fläche von max. 36 m² nicht übersteigen darf. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage konnte mit dem neuen Richtkonzept die Gesamtfläche der abgesetzten Paddocks erheblich reduziert werden.
- 32 Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den neu geplanten Paddocks und Stallungen stellt sich die Frage, ob – und unter welchen Voraussetzungen – vom Stall abgesetzte Paddocks zulässig sind, ferner, welche Mindestfläche ein abgesetzter Paddock aufweisen muss und wie gross die maximal zulässige Fläche sein darf.

2. Qualifikation und Anforderungen an Paddocks

a) Qualifikation der Paddocks

33 Unter Paddocks sind Auslauflächen zu verstehen. Auslauflächen fallen unter die Haltung. Sie sind von den Plätzen für die Nutzung (z.B. Reitplätze, Longierzirkel oder Führenlagen) abzugrenzen. Gemäss TSchV gibt es zwei Kategorien von Ausläufen:

1. Permanent vom Stall aus zugängliche Auslauflächen (Einzel- oder Gruppenhaltung), sog. «angrenzende Paddocks» und
2. Nicht an den Stall angrenzende Auslauflächen (Einzel- oder Gruppenauslauf), sog. «abgesetzte Paddocks».

b) Mindestflächen gemäss TSchV und Obergrenze

34 Die geforderten Mindestflächen für den täglichen Auslauf hängen einerseits von der Widerishöhe ab und andererseits kommt es darauf an, ob es sich um «angrenzende» oder «abgesetzte» Paddocks handelt (vgl. Merkblatt¹ des Bundesamtes für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen [BLV], S. 2).

35 Auslauflächen müssen in jedem Fall die Mindestabmessungen gemäss Ziffer 3 aufweisen und grundsätzlich permanent zugänglich sein (vgl. Art. 61 Abs. 2 TSchV; Anh. 1 Tab. 7). Gemäss Tabelle 7 zum Anhang 1 der TSchV erfordern permanent vom Stall aus zugängliche Ausläufe eine Mindestfläche von 24 m². Die (ausnahmsweise, siehe sogleich, lit. c) nicht an den Stall angrenzenden Ausläufe (d.h. abgesetzte Paddocks) für Pferde mit einer Widerishöhe von > 175cm müssen demgegenüber eine Fläche von mindestens 36 m² aufweisen. Gemäss Anmerkung Nr. 8 beträgt die Fläche für einen abgesetzten Auslaufplatz maximal 800 m², selbst wenn mehr als fünf Equiden gehalten werden. Bei Gruppenlaufställen mit permanent zugänglichem Auslauf werden ab dem sechsten Tier zusätzlich 75 m² je Tier empfohlen.

c) Sind Ausläufe zwingend unmittelbar an den Stall anzugrenzen?

36 Nein. Es gilt zwar wie erwähnt der Grundsatz, dass ein Allwetterauslauf direkt an den Stall angrenzen muss (Art. 34b Abs. 3 lit. a RPV). Ein vom Stall abgesetzter, freistehender Allwetterauslauf ist damit nur ausnahmsweise zulässig, und zwar nur, wenn zwingende Gründe dafür sprechen. Diesfalls dient der Platz für die Nutzung zugleich als Allwetterauslauf (kombinierte Verwendung).

37 Zwingende Gründe können namentlich in den topographischen (z.B. starke Hangneigung) oder den örtlichen Verhältnissen (z.B. bestehende betriebsnotwendige Zufahrten oder andere Verkehrsflächen) begründet sein. Ein vom Stall abgesetzter Allwetterauslauf ist gemäss Wegleitung «Pferd und Raumplanung» nur zulässig, wenn

- ein Anschluss an den Stall nicht realisierbar ist und es keinen Platz für die Nutzung gibt;
- zwar genügend Platz für die Nutzung vorhanden ist, die Anzahl Pferde indes zu gross für eine kombinierte Verwendung ist.

1 Merkblatt «Fachinformation Tierschutz | Auslaufvorschriften für Pferde und andere Equiden» (Nr. 11.5_(4)_d | Juli 2018): <https://www.blv.admin.ch/blv/de/home/tiere/tierschutz/heim-und-wildtierhaltung/pferde.html> (letztmals besucht: 6.6.2022).

- 38 Die Obergrenze von 800 m² (Maximalfläche gemäss Anhang 1 TSchV) für einen (separaten) Auslaufplatz darf jedoch selbst dann nicht überschritten werden, wenn dieser sowohl als Auslauf (Haltung) als auch zur Nutzung (z.B. als Reitplatz) dient (kombinierte Nutzung). Für die direkt an den Stall angrenzenden (Einzel-)Ausläufe (Haltung) gilt die Obergrenze von 800m² nicht. Die direkt an den Stall angrenzenden Auslaufflächen dürfen zusätzlich zum separaten Auslaufplatz bzw. Reitplatz (mit max. 800 m²) erstellt werden, sofern ein entsprechender Flächenbedarf ausgewiesen ist.
- 39 Die rechtsanwendende Behörde hat bei der Beurteilung der zu bewilligenden Flächen das ihr zustehende Ermessen sachgerecht anhand einer einzelfallbezogenen Interessensabwägung auszuüben. Der Ermessensspielraum wird dabei vom Mindestbedarf und vom Maximalbedarf (gemäss «empfohlenen» Flächen) gemäss TSchV abgesteckt. Letzterer bildet Obergrenze für Pferdehaltungen in der Landwirtschaftszone. Ist die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen, kann die Mindestfläche bis maximal zur «empfohlenen» Fläche ausgeschöpft werden.
- 40 Nachfolgend wird aufgezeigt, weshalb für den vorliegend zu beurteilenden Reitsportbetrieb (i) *abgesetzte Ausläufe zwingend notwendig sind* und (ii) *weshalb der Flächenbedarf ausgewiesen ist*.

(i) Zur Notwendigkeit der abgesetzten Ausläufe (Paddocks):

- 41 Die massgeblichen örtlichen Gegebenheiten werden als hinlänglich bekannt vorausgesetzt. Sie sind im Richtkonzept vom 13. Mai 2022 im Detail umschrieben. Aufgrund der vorliegenden Topographie, Hangneigung und Platzverhältnisse, der bestehenden Verkehrsflächen und Betriebsabläufe sind vorliegend hinreichende Gründe für die Überschreitung der Mindestflächen gegeben. Vorliegend ist es zudem aufgrund der Gesamtzahl der gehaltenen Pferde nachweislich nicht möglich, für sämtliche Pferde direkt an die Stallungen angrenzende Ausläufe bereitzustellen.
- 42 Angesichts dieser konkreten Gegebenheiten und des verfolgten Betriebskonzepts (Haltung von eigenen Pferden und Pensions-Pferden mit unterschiedlichen Betriebsabläufen) sind zwingende Gründe ausgewiesen, welche die insgesamt 27 abgesetzten Paddocks rechtfertigen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:
- 6 bestehende, heute noch nicht bewilligte Paddocks bei der Ein-/Ausfahrt im Westen vor dem Gebäude «Reithalle gross» auf nicht befestigtem Grund;
 - 9 bestehende, heute noch nicht bewilligte Paddocks zwischen dem Fohlenhofweg und den Weideflächen auf nicht befestigtem Grund;
 - 12 neu geplante Paddocks bei den Weideflächen im Osten des Gestaltungsplanperimeters.
- 43 Diese 27 abgesetzten Paddocks müssen nebst den tierschutzgesetzgeberischen Mindestanforderungen im Einklang mit den raumplanerischen Grundanliegen stehen (z.B. besondere Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit; siehe sogleich).

(ii) Flächenbedarf:

- 44 Unter einem Allwetterauslauf ist ein wettertauglich eingerichtetes Gehege für den täglichen Auslauf zu verstehen. Ein Allwetterauslauf darf die Mindestfläche gemäss TSchV überschreiten, wenn die Bodenbefestigung ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden kann (Art. 34b Abs. 3 Bst. b RPV). Obergrenze bildet die empfohlene Fläche. Diese darf

in keinem Fall überschritten werden und beträgt für vom Stall abgesetzte Allwetterausläufe maximal 800 m².

- 45 Die Maximalfläche von 800 m² bezieht sich indes auf einen abgesetzten (separaten) Auslaufplatz und nicht auf die Summe aller Auslaufflächen auf dem gesamten Betrieb. Andernfalls würde über diese Obergrenze zugleich die Anzahl der gehaltenen Pferde beschränkt werden. Zumindest die direkt an den Stall angrenzenden Auslaufflächen (Auslauf für die Haltung) können nach der hier vertretenen Auffassung zusätzlich zum separaten Auslaufplatz (mit max. 800 m²) erstellt werden, sofern ein solcher erforderlich ist. Allerdings dürfen nicht zwei Reitplätze im Sinne eines abgesetzten Auslaufes (Haltung) und eines Reitplatzes (Nutzung) erstellt werden, es sei denn die Anzahl gehaltener Pferde verlangte zusätzliche Auslaufflächen.
- 46 Die Mindestflächen gemäss TSchV stellen Empfehlungen dar, die nicht unterschritten und nur unter den genannten Voraussetzungen überschritten werden dürfen. Sind die Voraussetzungen für ein Überschreitung der Mindestflächen begründet, so ist der Bodenbeschaffung besondere Rücksicht zu schenken: Bei eigentlichen Hartbelägen, wie z.B. Beton, ist der Aufwand für die Beseitigung und Rekultivierung regelmässig gross. Daher darf nur die Mindestfläche gemäss TSchV in dieser Weise befestigt werden. Soweit die Mindestflächen überschritten werden, sind die übrigen Flächen mit versickerungsfähigem Schotter, Kies oder Mergel, Sand, Schnitzel, Geotextilien oder Gitterplatten zu befestigen. Diese Materialien können im Allgemeinen ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden und rechtfertigen daher eine Überschreitung der Mindestflächen.
- 47 Zwei der insgesamt drei gewählten Standorte für die abgesetzten Paddock-Anlagen sind heute vorbestehend: Zum einen ist dies der Standort für die Anlage mit neun abgesetzten Paddocks im nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters, zum andern derjenige für die Anlage mit sechs abgesetzten Paddocks südlich der Ein-/Ausfahrt zu den Parkplätzen vor dem Gebäude «Reithalle gross». Die bestehende Anlage mit den neun Paddocks liegt nicht auf befestigtem Untergrund und beansprucht keine Fruchtfolgeflächen. Diese Paddocks sind über den revidierten Gestaltungsplan einer nachträglichen Bewilligung ohne weiteres zugänglich. Die gegenüber der Ein-/Ausfahrt zu den Parkplätzen liegenden Paddocks (sechs Stück) befinden sich am Rande der Fruchtfolgefläche. Allerdings ist auch der dortige Untergrund nicht befestigt. Im Bedarfsfalle kann die beanspruchte Fläche aufgrund des bestehenden Bodenaufbaus ohne Weiteres und ohne negative Auswirkungen wieder rekultiviert werden. Demnach erweist sich eine nachträgliche Bewilligung im Rahmen des Gestaltungsplans auch hierfür als zulässig. Gesondert zu prüfen bleibt damit noch der neu geplante, abgesetzte Allwetterauslauf mit zwölf Paddocks im Bereich der Weidefläche im östlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters: Aufgrund des dort geplanten Bodenaufbaus mit Ecoraster, Splitt, Sand, Mergel, Schnitzel und/oder ähnlichen Materialien handelt es sich bei den hier interessierenden Paddocks nicht um befestigte, sondern um leicht reversible Flächen. Einer Bewilligung steht folglich auch hierfür nichts entgegen.

3. Ergebnis zur Frage betr. Paddocks (Auslaufflächen)

- 48 Zusammenfassend steht fest, dass vorliegend nicht alle Ausläufe direkt an die Stallungen realisiert werden können. Die Voraussetzungen für das Erstellen von zusätzlichen, abgesetzten, Ausläufen sind erfüllt. Da im vorliegend zu beurteilenden Fall nebst der Notwendigkeit für abgesetzte Paddocks auch der Flächenbedarf nachgewiesen ist und zudem der

Bodenbeschaffenheit hinreichend Rechnung getragen wird, sind die im Richtkonzept ausgewiesenen abgesetzten Ausläufe zulässig und einer Bewilligung zugänglich.

D. Überdachte Führenanlage

1. Vorbemerkung

- 49 Das ARE beurteilt das Erstellen einer Führenanlage grundsätzlich als bewilligungsfähig. Der Bewilligung einer Überdachung steht es jedoch kritisch gegenüber. Es verlangt den Verzicht auf Überdachung.

2. Zulässigkeit einer überdachten Führenanlage

- 50 Eine Führenanlage stellt einen Platz für die Nutzung dar (Art. 34b Abs. 4 RPV). Plätze zur Nutzung von Pferden ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Art. 34b Abs. 6 RPV i.V.m. Art. 34 Abs. 4 RPV bewilligungsfähig, sofern sie für die fragliche Bewirtschaftung nötig sind (lit. a).
- 51 Nach der Zürcher Praxis (vgl. Merkblatt zur landwirtschaftlichen Pferdehaltung² und BEZ 2021 Nr. 15) können grössere Pferdehaltungen einen Bedarf nach einer eigenen Anlage zur Nutzung (z.B. Reitplatz, Ausbildungsplatz, Führenanlage) rechtfertigen. Anders als bei Kleinbetrieben (bis acht Tieren) sind Anlagen für die Nutzung für grössere Pferdesportbetriebe grundsätzlich bewilligungsfähig. Der Bedarf an zwei bzw. weiteren Anlagen (z.B. einem Ausbildungsplatz und/oder einer Führenanlage und/oder eines Longierzirkels) gilt jedoch erst ab 16 Pferden als ausgewiesen. Führenanlagen sind ferner nicht an die maximale Fläche für die Nutzung anzurechnen.
- 52 Im Reitsportbetrieb von Ernst Wettstein werden bereits heute deutlich mehr als 16 Pferde gehalten (aktuell rund 50). Mit dem revidierten Gestaltungsplan wird die Haltung von 57 Pferden angestrebt. Damit sind zusätzliche Anlagen zur Nutzung – wie etwa die geplante Führenanlage – bewilligungsfähig.
- 53 Hinsichtlich der Zulässigkeit der Überdachung ist zunächst auf Art. 34b Abs. 4 lit. c und e RPV zu verweisen und festzuhalten, dass in der RPV Führenanlagen mit überdachter Laufbahn ausdrücklich aufgeführt und folglich auch bewilligungsfähig sind. Die Bewilligung einer überdachten Führenanlage stellt sodann keinen Ausnahmetatbestand dar. Das ist sachgerecht, denn einer Führenanlage für Pferde liegt ein tragendes Argument zugrunde: Pferde sind Lauftiere. Deren tägliche und kontrollierte Bewegung ist unerlässliche Grundvoraussetzung für einen Reitsportbetrieb. Mit einer Führenanlage kann die Geschwindigkeit vorbestimmt und dementsprechend die Bewegung kontrolliert werden. Gerade junge Pferde lernen in einer Führenanlage einen geordneten, gleichmässigen Gang und ausgewachsene Pferde müssen diese Fähigkeit konservieren. Das gilt erst recht für Pferde, die auf einen Wettkampf vorbereitet oder nach einer Verletzung wieder schonend aufgebaut werden müssen.

2 https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bauen-an-besonderer-lage/bauen-ausserhalb-von-bauzonen/formulare-merkblaetter/MB_16a_Landwirtschaftliche_Pferdehaltung.pdf (letztmals besucht: 6.6.2022).

- 54 Damit das tägliche Training und die regelmässige, kontrollierte Bewegung der Tiere witterungsunabhängig und über die ganze Jahreszeit über sichergestellt ist, erfordert eine Führenanlage ihrem Wesenszweck nach eine Überdachung.
- 55 Die geplante überdachte Führenanlage bildet gerade für den vorliegenden Reitsportbetrieb von Ernst Wettstein ein zentrales Element: Hier werden – nebst den Pensionspferden – insbesondere ambitionierte Pferde von Elitesportlern aus nationalen Kadern betreut. Mit der Ausbildung und der Betreuung von ambitionierten Pferden hebt sich der vorliegende Reitsportbetrieb von anderen Reitsportbetrieben ab. Die Betreuung von Pferden und Reitern aus dem Elitekader zählt zu den Kernkompetenzen des Reitsportbetriebs von Ernst Wettstein. Die Führenanlage bringt ausserdem nicht bloss betriebliche Vorteile. Sie ist wie dargelegt vielmehr betrieblich *notwendig*, da auf den übrigen Flächen für die Nutzung keine tägliche Bewegung und schon gar keine witterungsunabhängige und kontrollierte Bewegung möglich ist.
- 56 Die Errichtung einer überdachten Führenanlage im Rahmen des Gestaltungsplans für den Reitsportbetrieb von Ernst Wettstein ist nach dem Dargelegten von ausgewiesener Bedeutung. Sie gilt als betrieblich notwendig. Nachdem die RPV die Überdachung einer Führenanlage selbst in der Landwirtschaftszone als zulässig beurteilt, muss sie vorliegend im Rahmen eines Gestaltungsplans erst recht zulässig sein. Die ausgewiesenen Bedürfnisse des Grundeigentümers und die dargelegte Betriebsnotwendigkeit sprechen klar für die Bewilligungsfähigkeit der Überdachung.
- 57 Schliesslich ist der im Gestaltungsplan gewählte Standort nachvollziehbar und sachlich begründet. Er trägt den raumplanerischen und übrigen Interessen bestmöglich Rechnung: Die Anforderungen an die Einordnung, Vermeidung von Immissionen und Sicherstellung der Betriebsabläufe lassen einen Alternativstandort ausserhalb der Fruchtfolgeflächen nicht zu.

3. Ergebnis zur Frage betr. überdachte Führenanlage

- 58 Nach dem vorstehend Ausgeführten ist die Erstellung der überdachten Führenanlage bewilligungsfähig.

.....
Michael P. Sutter

Anhänge

- 1 Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Fohlenhof E. Wettstein jun. Wermatswil, Situationsplan Mst. 1:500 und Genehmigung Regierungsrat Kt. ZH vom 8.12.1993
- 2 Verfügung Stadt Uster (Nr. 522/2015) 30.11.2015 betr. Mutationsbewilligung
- 3 Verfügung ALN (BD Kt. Zürich) vom 25.01.2016

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 8. Dezember 1993

3709. Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Uster

Die Stadt Uster besitzt eine mit RRB Nr. 350/1986 genehmigte Nutzungsplanung. Für das Gebiet des Reitsportzentrums Fohlenhof mit seiner Umgebung ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Diesem hat der Gemeinderat der Stadt Uster am 29. März 1993 zugestimmt; gegen diesen Beschluss wurde das Referendum nicht ergriffen. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde mit dem Entscheid Nr. 0123/1993 von der Baurekurskommission III als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Der Stadtrat Uster ersucht mit Schreiben vom 19. November 1993 um Genehmigung der Vorlage. Das Areal des Fohlenhofs ist heute der Landwirtschaftszone zugeteilt. Mit dem Gestaltungsplan soll die sinnvolle Erweiterung des Reitsportbetriebs Fohlenhof der Familie Wettstein ermöglicht werden. Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, dem der Gemeinderat der Stadt Uster am 29. März 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

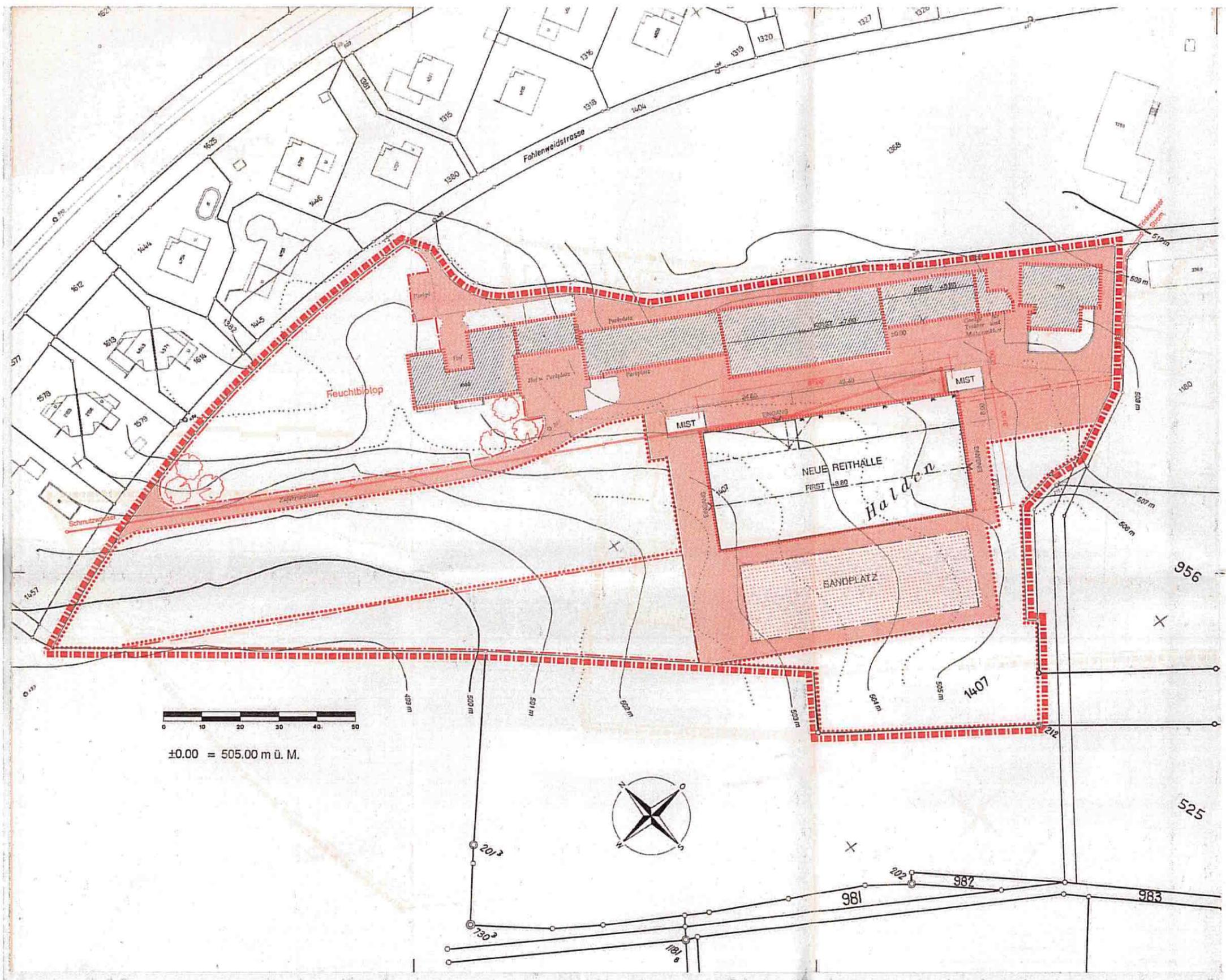
II. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer (unter Beilage eines mit Genehmungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Dezember 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Exemplar des
Amtes für Raumplanung
Kanton Zürich
Gemeinde Uster

Privater Gestaltungsplan
Pferdesportanlage Fohlenhof
E. Wettstein jun. Wermatswil

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan

M = 1 : 500

Der Grundeigentümer: *E. Wettstein jun.*

vom Gemeinderat Uster festgesetzt am : 29. März 1993

Namens des Gemeinderates

der Präsident : *L. Huber* der Sekretär : *...*

Vom Regierungsrat genehmigt: Vom Regierungsrat am **8. Dez. 1993**
 mit Beschluss Nr. **3709** genehmigt



| | | | | |
|---|----------------|--|----|--|
| Planpartner: AD M. Stalger + L. Huber dipl. Arch ETH / SIA Planer BSP | | Klausenstrasse 26 8034 Zürich Telefon 01 383 29 29 | | |
| Mst. 1 : 500 | Dat. 04.04.90 | gez. | wz | |
| Gr. 63 x 51 | Autr.-Nr. 4172 | Plan-Nr. | 01 | |
| rev. 22.09.92 | | | | |

Legende

- Grundstücksgrenzen
- Gestaltungsplanperimeter
- Mantellinien für bestehende und neue Bauten
- bestehende Bauten
- Erschliessungsflächen, Parkierung, Vorfahrt, Anlieferung
- Naturwiesen, landw. Nutzung, Gemüse- und Privatgärten
- Weiden, Trainingsplätze
- Sandplatz, Longierzirkel
- Energie
- Wasser
- Abwasser



Stadt
Uster

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin :

Zustimmung durch Gemeinderat am 29. März 1993 mit Beschluss Nr.142

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

8. Dez. 1993

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan "Fohlenhof" **(Reglement)**

Art. 1 **Zweck**

Der Private Gestaltungsplan gemäss § 86 PBG bezweckt den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Reitsportzentrums Fohlenhof.

Art. 2 **Bestandteile**

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500, rev. 22. September 1992, und den nachfolgenden Bestimmungen.

Art. 3 **Geltungsbereich**

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan 1 : 500 eingetragen.

Art. 4 **Allgemeine Bestimmungen**

Wo die nachfolgenden Bestimmungen keine besondere Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechtes.

Art. 5 **Grundmasse**

- ¹ Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt.
- ² Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten. Gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten, wo im Plan nicht andere Abstände oder Baulinien eingetragen sind, die Grenzabstände gemäss PBG.
- ³ Die Gebäude im Innern der Mantellinien unterliegen lediglich den Minimalabstandsvorschriften des PBG.
- ⁴ Innerhalb der Mantellinien ist die Gebäudelänge frei.

- ⁵ Die bestehenden Bauten dürfen nicht über die Mantellinien und die heutigen Gebäudehöhen hinaus erweitert werden. Bei Ersatzbauten sind die bestehenden Firstrichtungen zu übernehmen.
- ⁶ Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 PBG, "abstandsfreie Gebäude" im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer von Ausgängen und Anlieferungsbereichen über die Mantellinien der Erd- und Obergeschosse hinausragen.
- ⁷ Die geplante Reithalle darf folgende Masse nicht überschreiten:
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| - max. Gebäudelänge: | 67.00 m |
| - max. Gebäudebreite: | 31.00 m |
| - max. Gebäudehöhe: | 7.60 m |
| - max. höchste Höhe: | 12.00 m |
| - Erdgeschoss: | 505.00 m ü.M. +/- 1.00 m |
- ⁸ Besondere Bauten gemäss PBG § 273 sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- ⁹ Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes ist die Ausdehnung von nicht in Erscheinung tretenden und abstandsfreien Untergeschossen frei, vorbehalten bleiben die Strassenabstandsbereiche.
- ¹⁰ Einzelne technisch bedingte Dachaufbauten sind über die Masse gemäss Abs. 1 und 7 hinaus zulässig.

Art. 6

Nutzweise

- ¹ Es sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig, weitere Angaben über die Nutzung sind im Plan eingetragen.
- ² Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und Fahrzeugeinstellplätze sind in allen Bauten zulässig.
- ³ Mistdeponien sind in der Nähe von Ställen erlaubt.
- ⁴ Im Bereich "Naturwiesen" sind landwirtschaftliche Nutzungen, Gemüse- und Privatgärten gestattet.

Art. 7
Architektonische Gestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- ² Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung.
- ³ Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet.

Art. 8
Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

- ¹ Die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsflächen sind für Vorfahrten, Parkierung, Anlieferung und den Betriebsverkehr bestimmt.
- ² Die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung der geplanten Reithalle ist im Plan eingetragen.

Art. 9
Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung zugeteilt.

Art. 10
Aufhebung früherer Erlasse

Mit dem Inkrafttreten dieses Gestaltungsplanes wird der Gestaltungsplan vom 22. Mai 1990, dem der Gemeinderat am 11. März 1991 zugestimmt hat, aufgehoben.

Art. 11
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Hochbau und Vermessung



uster
Wohnstadt am Wasser

30. November 2015 | Seite 1/4 | BN/su

VERFÜGUNG NR. H 522/2015

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2015-0227: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|-----------------------------------|--|
| Gesuchsteller und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Bauvorhaben | Parzellierung |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 60, Kat. Nr. H2010, Wermatswil |
| Zone | kantonale Landwirtschaftszone |
| Planunterlagen | Mutationsprojekt 1:500 vom 05.11.2015 |

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Eingabe vom 6. November 2015 ersucht die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für die Parzellierung des Grundstücks Kat. Nr. H2010 an der Fohlenweidstrasse 60 in Wermatswil.

Gemäss dem eingereichten Mutationsprojekt soll das Grundstück Kat. Nr. H2010 wie folgt unterteilt werden:

| | |
|--|---------------------------|
| Neue Parzelle A (westliches Teilstück) | ca. 6'998 m ² |
| Neue Parzelle B (mittleres Teilstück) | ca. 3'227 m ² |
| Neue Parzelle C (östliches Teilstück) | ca. 10'200 m ² |

Planungsrechtliche Grundlagen

Das zu unterteilende Grundstück liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Das Mutationsprojekt wurde mit der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Landschaft und Natur (ALN), vorbesprochen.

Grundsatz

Gemäss § 228 Abs. 2 PBG dürfen durch die Unterteilung von Grundstücken keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden.

Grenzabstand

Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 PBG).

Die Parzellierung hat betreffend das Gebäude Fohlenweidstrasse 60, Assek. Nr. 1293, eine Unterschreitung des kantonalrechtlichen Mindestabstandes (3.50 m; § 270 PBG) zur Folge.



Näherbaurecht

Unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse kann durch nachbarliche Vereinbarung hinsichtlich den Grenz- und Gebäudeabständen ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3 PBG).

Weil die neuen Parzellen denselben Eigentümer haben, kann das Näherbaurecht vorausgesetzt werden. Wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Bedenken bestehen nicht.

Liegenschaftsentwässerung

Kanalisationsanschlussgebühren

Bei Abarzellierungen unüberbauter Teile von teilweise überbauten Parzellen entstehen neue gebührenpflichtige Grundstücke (Art. 13 Abs. 2 der Verordnung über die Gebühren für Siedlungsentwässerungsanlagen [GebV] vom 1. April 2008).

Für den Anschluss an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt (Art. 11 GebV). Die Anschlussgebühr bemisst sich nach der zonengewichteten Grundstücksfläche (m² Parzellenfläche). Die Gewichtung erfolgt in Abhängigkeit von der möglichen Nutzung der beteiligten Grundstücke (Art. 6 und 12 Abs. 2 GebV).

Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Anschluss an die öffentliche Siedlungsentwässerungsanlagen (Art. 16 GebV). Zahlungspflichtig ist der Eigentümer, Baurechtsnehmer oder die Gemeinschaft der Grund- oder Stockwerkeigentümer am Ende der Rechnungsperiode (31. September). Bei einer Handänderung haftet der Rechtsnachfolger solidarisch für ausstehende Beträge (Art. 17 GebV).

Grundbuch

Die bisherigen privatrechtlichen Vereinbarungen sowie die öffentlich-rechtlichen Anmerkungen sind der Mutationsabsicht entsprechend anzupassen und auf den neuen Grundbuchblättern nachzuführen.

Vermessung

Der Stadt Uster, Abteilung Bau, Vermessung, ist ein separater Mutationsauftrag zu erteilen.

Verfahren

Gemäss § 309 Abs. 1 lit. e Planungs- und Baugesetz (PBG) ist für die Unterteilung von Grundstücken unter den gegebenen Umständen eine baurechtliche Bewilligung erforderlich, für welche das Anzeigeverfahren Anwendung findet (§ 14 lit. p Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär bzw. der Leiter des Geschäftsfelds Hochbau und Vermessung kommunal abschliessend zuständig (Art. 4 und 5 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen vom 1. April 2013).



DIE ABTEILUNG BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Parzellierung des Grundstücks Kat. Nr. H2010 an der Fohlenweidstrasse 60 in Wermatswil wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vor Vollzug der Mutation zu erfüllende Auflage:

Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen.

2. Mit Vollzug der Mutation zu erfüllende Auflage:

Die bisherigen privatrechtlichen Vereinbarungen und öffentlich-rechtlichen Anmerkungen sind der vorliegenden Mutationsabsicht entsprechend anzupassen.

3. Vermessung:

Der Stadt Uster, Vermessung, ist ein separater Mutationsauftrag zu erteilen.

B. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|--------|
| Grundgebühr | Fr. | 100.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 156.00 |
| Schreibgebühr | Fr. | 60.00 |
| Total | Fr. | 316.00 |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Vollzug der Mutation, zu bezahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

C. Rechtsmittelbelehrung:

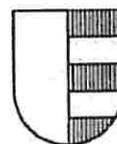
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
 eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Mutationsprojekt 1:500 vom 05.11.2015 (Eingang: 06.11.2015)
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster



Verfügung vom 30. November 2015 | Seite 4/4

2. Externe Mitteilung:

Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft
(via E-Mail an: fortunat.blass@bd.zh.ch)

3. Interne Mitteilungen:

- Abteilung Bau, Vermessung, unter Bellage zweier Kopien des Mutationsprojekts 1:500 vom 05.11.2015 für sich und zuhanden des Grundbuchamts
 - Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Feuerpolizei
 - Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Liegenschaftsentwässerung
 - Abteilung Bau, Bauinspektion
 - Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach
-

Stadt Uster
Abteilung Bau


Stefan Reimann
Leiter Hochbau und Vermessung

Versandt am:

1. Zustell-
versuch
03. DEZ. 2015

2. Zustellversuch
18. DEZ. 2015

VERFÜGUNG vom 25. Januar 2016

EINGEGANGEN

27. Jan. 2016

durch ne

Bäuerliches Bodenrecht

Eigentümer(in): Ernst Wettstein, geb. 1956
Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil

Liegenschaft: in der Gemeinde Uster

Kat.-Nr. H2160: Wohnhaus mit Scheune und Schopf Assek.-Nr. 1293
mit 32,27 Aren Gebäudegrundfläche, Acker, Wiese und Weide, Halden

Rechtsgeschäft:

- Feststellung Geltungsbereich, Art. 2 und 6 BGGB
- Realteilung und Zerstückelung, Art. 58 ff. BGGB
- Massnahmen zur Verhütung der Überschuldung, Art. 73 ff. BGGB
- Öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen, §§ 141 ff. LG

Gestützt auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGGB), der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 sowie des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Zürich vom 2. September 1979 (LG)

verfügt das Amt für Landschaft und Natur:

- I. Gestützt auf Art. 2 in Verbindung mit Art. 6 BGGB wird festgestellt, dass das oben genannte **Grundstück** den Bestimmungen des **BGGB nicht untersteht**. Eine allfällige Anmerkung "Dem BGGB unterstelltes Grundstück" kann gelöscht werden. Die Anmerkung "**Dem BGGB nicht unterstellt**" ist einzutragen.

- II. Diese Verfügung hat **keine Auswirkungen auf das Bau- und Planungsrecht**. Allfällige bau- und planungsrechtliche Entscheide sind in separaten Verfahren zu erwirken.
- III. Es wird festgestellt, dass in der oben genannten Parzelle landwirtschaftliches Land enthalten ist, dessen Einbezug als Arrondierung im Sinne von Art. 60 Abs. 1 Bst. d BGGB gilt.
- IV. Die **Teilung** gemäss Mut.-Nr. 6074 **wird bewilligt**, gestützt auf § 154 in Verbindung mit § 144 LG.
- V. Die Anmerkungen "**Teilungsbeschränkung gemäss LG**", "**Subventions-Rückerstattungspflicht**", "**Zweckentfremdungsverbot**" und "**Bewirtschaftungs- und Unterhaltungspflicht**" können, gestützt auf § 154 in Verbindung mit §§ 141 ff. LG, bei dem oben genannten Grundstück **gelöscht** werden.
- VI. Die Löschung der Anmerkungen gemäss Dispositiv V. wird unter **folgender Bedingung** bewilligt:
Rückerstattung von Fr. 755.– Subventionen gemäss separater Subventionsrückerstattungsberechnung vom 18. Januar 2016.
- Das Grundbuchamt hat vor der grundbuchamtlichen Fertigung zu prüfen, ob die Rückerstattung geleistet worden ist.
- VII. Die **Realteilung** wird **bewilligt**, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGGB.
- VIII. Das oben genannte **Grundstück** kann, gestützt auf Art. 10 in Verbindung mit Art. 73 ff. BGGB, aus der Pfandhaft der darauf lastenden Grundpfandrechte **bedingungslos entlassen** werden. Die eventuell angemerkte Belastungsgrenze kann bei diesem Grundstück gelöscht werden.
- IX. Die **Kosten** dieser Verfügung, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 540.– und einer Ausfertigungsgebühr von Fr. 75.–, insgesamt Fr. 615.–, werden der **Eigentümerschaft** in Rechnung gestellt.
- X. Mitteilung an die Eigentümerschaft, das Grundbuchamt Uster, die Baudirektion sowie an Aurélie Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil, Estelle Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil und STUDER ANWÄLTE UND NOTARE AG, Pius Koller, Bahnhofstrasse 77, Postfach, 4313 Möhlin.

ALN Amt für
Landschaft und Natur
Abteilung Landwirtschaft
Boden- und Pachtrecht



Fortunat Blass

**Fohlenweidstrasse 20.2, Assek. Nr. 5683:
Baugesuch Nr. 192-1994 und Projektänderung,
Neubau Reithalle und Sandplatz**

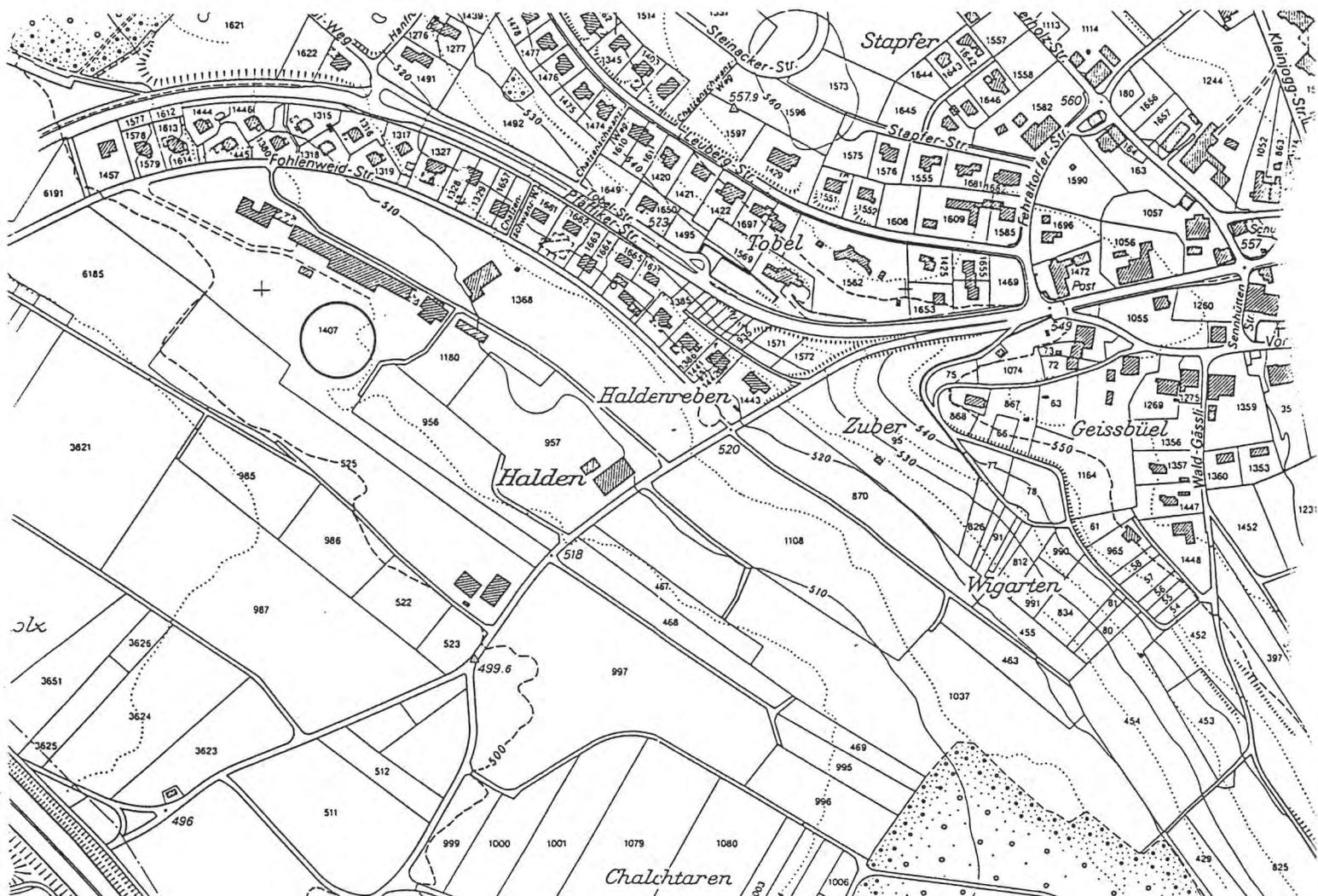
- Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 27. September 1994,
Baurechtlicher Entscheid (Bevilligung)
 - Situationsplan
- Anzeigeverfahren, Projektänderung/Auflagenerfüllung Baugesuch Nr. 192.1994



27. September 1994

Nr. 494 - Bauprojekte / B2.2.2
BAUGESUCH Nr. 192-1994: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gesuchsteller und Grundeigentümer | Ernst Wettstein jun., Fohlenhof, 8615 Wer- matswil |
| Projektverfasser | Paul Baumgartner AG, Architekturbüro, Dorf- strasse 28, 8356 Ettenhausen |
| Bauvorhaben | Neubau Reithalle; Sandplatz |
| Liegenschaft | Fohlenhof, Kat.Nr. H 1407, 8615 Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan Fohlenhof |
| Ausschreibung | 19. August 1994 |



27. September 1994

E r w ä g u n g e n :

Der Gesuchsteller beabsichtigt, den Neubau einer Reithalle. Die Satteldachkonstruktion weist Grundrissabmessungen von 31 m x 67 m auf. Neben der eigentlichen Reitbahn sind im Gebäude auch noch ein Aufenthaltsraum mit Kantine, eine kleinere Tribüne und Lagerräumlichkeiten untergebracht. Ebenfalls Gegenstand des Baugesuches bildet die Erstellung eines Sandplatzes mit den Ausdehnungen von 60 m x 20 m, welcher südwestlich der Reithalle angeordnet wird.

Das Bauvorhaben wird auf der Basis eines Gestaltungsplanes nach § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) errichtet. Der Private Gestaltungsplan Fohlenhof, dem der Gemeinderat am 29. März 1993 zugestimmt hat, ist am 8. Dezember 1993 vom Regierungsrat (Beschluss Nr. 3709) genehmigt worden. In der Folge ist auch die ursprünglich vorhandene Landwirtschaftszone aufgehoben worden (Verfügung Baudirektion Nr. 30 vom 6. Januar 1994).

Der Private Gestaltungsplan Fohlenhof dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, welcher sich auf die Pferdehaltung spezialisiert hat. Kernstück bildet die beschriebene Reithalle.

Da das Projekt nicht mehr ein Vorhaben betrifft, welches sich ausserhalb der Bauzone befindet, entfällt die Prüfung und Beurteilung (gemäss Ziffer 1.4. Bauverfahrensverordnung, BVV) durch die Baudirektion.

Der vorgesehene Standort für die geplante Reithalle ist im Rahmen des Gestaltungsplanes von den betroffenen Gremien unter sorgfältiger Abwägung verschiedenster Kriterien festgelegt worden. Die detaillierte Material- und Farbwahl ist vor Baubeginn noch mit der Baubehörde abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Gemäss Art. 5 Abs. 7 Gestaltungsplanvorschriften beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.6 m. Diese bemisst sich vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zur Schnittlinie Fassade/Dachfläche (§ 280 PBG). Im westlichen Gebäudebereich wird diese Vorgabe tangiert. Vor Baubeginn ist der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ein exakter Nachweis über die Einhaltung der Gebäudehöhe einzureichen und genehmigen zu lassen.

Gemäss § 243 Abs. 1 lit. a) und b) PBG ist das Bauvorhaben betreffend dem Bedarf von Abstellplätzen zu überprüfen. Die Anzahl der heute bezeichneten Auto-Abstellplätze auf dem Areal umfasst 20 Einheiten und resultiert aus der bisherigen Nutzung. Die bezeichneten Parkierungsflächen sind im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Gestaltungsplanvorschriften festgesetzt. Der Sachverhalt ist überdies mittels öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkung (Beleg Nr. 646 vom 25. September 1973) entsprechend im Grundbuch angemerkt. Im Sinne von Art. 3 Parkplatzverordnung (PP-VO) ermittelt sich der

27. September 1994

Bedarf über den Sachverhalt der Spezialnutzung. Die erwähnten Plätze genügen voraussichtlich für die beabsichtigte Nutzung. Allerdings behält sich die Baubehörde die zusätzliche Schaffung von Abstellplätzen vor, wenn durch den ordentlichen Reitbetrieb oder eine damit verbundene, sekundäre Nutzung (grössere Reitveranstaltungen etc.) regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Uebelstände auftreten (§ 243 Abs. 2 PBG).

Sollte für den Aufenthaltsraum während der kalten Jahreszeit lediglich eine Beheizung auf maximal 10°C (Frostschutz) vorgesehen sein, könnte bezugnehmend auf § 16 Abs. 1 lit. a BBV I ein Isolationsnachweis entfallen. Anders verhält es sich hingegen bei einer beabsichtigten Beheizung. Hinsichtlich einer genügenden Wärmedämmung hat dann der Projektverfasser, gestützt auf die §§ 4 ff. BBV I, die Einhaltung der massgebenden Vorschriften projektbezogen nachzuweisen. Die Ausführung ist bestätigen zu lassen.

Die Entwässerung des Areals hat im Trennsystem zu erfolgen. Nach dem eingereichten Entwässerungskonzept wird das Dach- und Platzwasser oberflächlich zur Versickerung gebracht. Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, bleibt vorbehalten.

Die brandschutztechnischen Bedingungen ergeben sich anhand der verbindlichen Richtlinien der Gebäudeversicherung. Konkrete Auflagen werden im Dispositiv festgehalten.

Entsprechende Anlagen sind im Anforderungskatalog BMV nicht enthalten. Diesbezüglich ergeben sich keine Auflagen hinsichtlich der Schutzraumbaupflicht.

Ein Reitbetrieb ist vielfach mit erheblichen Gefahren verbunden. So stellen zum Beispiel bauliche und diverse technische Einrichtungen eine nicht zu unterschätzende Gefährdung von Betriebsinhaber, Hilfspersonen und Pferdesportliebhaber dar. Projektpläne im Massstab 1:100 enthalten (naturgemäss) noch keine entsprechenden Einzelheiten, wie diese Gefährdungen durch entsprechende Massnahmen reduziert werden können; doch ist bei der Detailprojektierung und Ausführung diesen Punkten die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken (§ 239 PBG).

Der Stadtrat

b e s c h l i e s s t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Reithalle sowie eines Sandplatzes auf der Grundlage des Privaten Ge-

27. September 1994

staltungsplanes Fohlenhof auf dem Grundstück Kat.Nr. H 1407 in Wermatswil wird gemäss den eingereichten Unterlagen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vorbehalten bleibt:

Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau.

2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:

- 2.1 Die in Disp. Ziffer I.1 vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
- 2.2 Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 2.3 Zur Sicherstellung der mutmasslichen Anschlussgebühren ist der Stadt Uster vorzugsweise eine Bankgarantie oder ein Depositum (zinslos) in der Höhe von Fr. 4'000.-- zu hinterlegen;
- 2.4 Betreffend die Einhaltung der Gebäudehöhe (Art. 5 Abs. 7 Gestaltungsplanvorschriften) sind im Sinne der Erwägungen der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, korrigierte Unterlagen einzureichen und genehmigen zu lassen;
- 2.5 Mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist die detaillierte Materialwahl und Farbgebung abzusprechen und genehmigen zu lassen;
- 2.6 Sofern im Sinne der Erwägungen erforderlich, sind der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, hinsichtlich der Wärmedämmung die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 5 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten juristischen oder natürlichen Person einzureichen.

3. Vor Bezug zu erfüllende Auflage:

Sofern Disp. Ziffer I.2.6 zum tragen kommt, ist der Baubehörde die Ausführungsbestätigung hinsichtlich Wärmedämmung einzureichen.

27. September 1994

4. Weitere baurechtliche Auflagen:

- 4.1 Die zulässige Gebäudehöhe von 7.6 m ist im Sinne der Erwägungen einzuhalten;
- 4.2 Für Heizungsanlagen sind die entsprechenden Gesuche rechtzeitig an die Brandschutzkontrolle Uster einzureichen;
- 4.3. Gefangene Sanitärräume sind mechanisch zu entlüften;
- 4.4. Die Tribüne, Treppen etc. sind im Sinne von § 20 BBV I gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Empfehlung Nr. 358;
- 4.5 Der eingereichte Plan Nr. 1/03 (1:200) vom 21. Juli 1994 ist nur betreffend die Umgebung verbindlich (kein Kanalisationsplan).

5. Feuerpolizeiliche Auflagen:

- 5.1 Die Decke zwischen Aufenthaltsraum und Tribüne muss einen Feuerwiderstand von mindestens F 30 aufweisen;
- 5.2 Die Trennung zwischen Tribüne und Strohlager ist F 60 / T 30 auszuführen;
- 5.3 Bei der Kochstelle und dem sie allseitig bis zu einer Tiefe von 0.8 m umgebenden Bereich sind Wände und Decken mindestens F 30 zu erstellen;
- 5.4 Das Gebäude ist gegen Blitzschlag zu schützen;
- 5.5 Für die technische Ausführung der Blitzschutzanlage gelten die Leitsätze für Blitzschutzanlagen des Schweizerischen Elektrotechnischen Vereins (SEV);
- 5.6 Lagergut wie Heu und Emd ist nach dem Einbringen während mindestens sechs Wochen durch regelmässige Temperaturkontrollen mit einer Messsonde zu überwachen. Erreicht die Temperatur 55° sind weitere Massnahmen zu treffen wie Absaugen von Gärgasen, Bohren von Löchern, Schroten von Gängen. Bei einer Temperatur von über 70° ist wegen Selbstentzündungsgefahr unverzüglich die Feuerwehr zu benachrichtigen;
- 5.7 Im Bereich eines Einganges ist ein Nasslöschposten mit genügend Schlauchmaterial zu installieren;

27. September 1994

5.8 Veranstaltungen mit grossem Publikumsandrang (Festhallenbetrieb etc.) sind der Feuerpolizei der Stadt Uster rechtzeitig zu melden.

6. Bauausführung:

- 6.1 Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Tage zuvor) zu melden;
- 6.2 Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 6.3 Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;
- 6.4 Das Baustellenabwasser ist gemäss Kreisschreiben der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 21. Dezember 1979 und im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, zu beseitigen;
- 6.5 Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinien der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

II. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|----------------------|-----|----------|
| - Grundgebühr | Fr. | 100.-- |
| - Bearbeitungsgebühr | Fr. | 3'569.-- |
| - Schreibgebühr | Fr. | 105.-- |
| | | <hr/> |
| Total | Fr. | 3'774.-- |
| | | ===== |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen.

27. September 1994

III. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an:

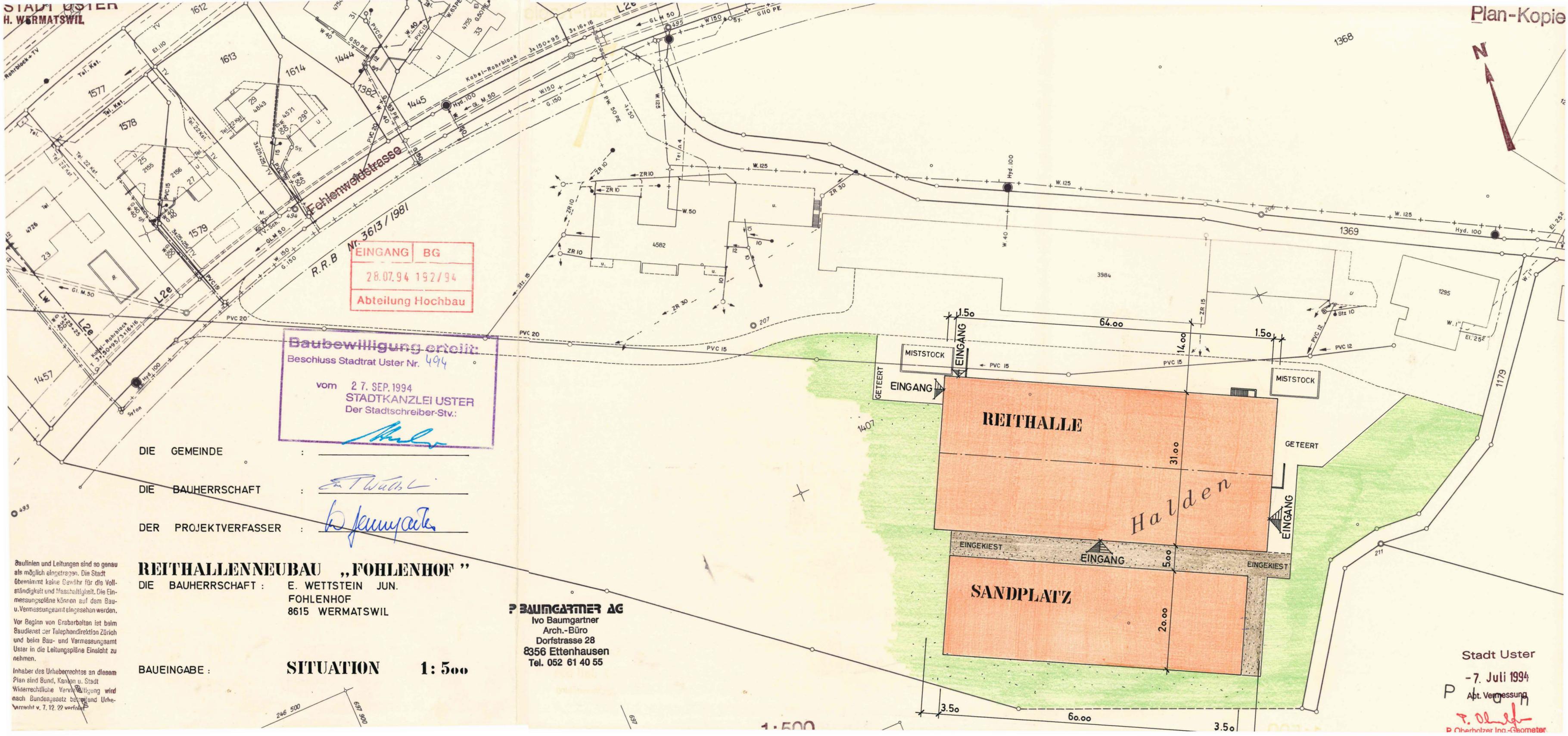
- a) Gesuchsteller und Grundeigentümer:
Ernst Wettstein, Fohlenhof, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:
- Katasterkopie 1:500
- Projektpläne 1:100
 ° - Nr. 1/01 Fassaden vom 20. Juli 1994
 ° - Nr. 1/02 Grundriss/Schnitt vom 6. Juli 1994
 ° - Nr. 1/03 Umgebung 1:200 vom 21. Juli 1994
- Meldekarten
- Formular "Nachweis der energetischen Massnahmen"
- Rechnung
- b) Projektverfasser:
Paul Baumgartner AG, Architekturbüro, Dorfstrasse 28,
8356 Ettenhausen
- c) Weitere externe Mitteilungen:
- Blitzschutzaufseher, Ernst Otter, Gruebstrasse 598,
8604 Volketswil
- d) interne Mitteilungen:
- Abteilung Vermessung, unter Beilage von zwei Kopien
des Situationsplanes
- Abteilung Planung
- Abteilung Hochbau, Brandschutzkontrolle
- Abteilung Hochbau, Abwasser
- Abteilung Hochbau, Kanzlei, 3fach



Für richtigen Auszug
STADTKANZLEI USTER
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:

Dr. Martin Huber

Versandt am: - 4. Okt. 1994



EINGANG BG
28.07.94 192/94
Abteilung Hochbau

Baubewilligung erteilt:
Beschluss Stadtrat Uster Nr. 494
vom 27. SEP. 1994
STADTKANZLEI USTER
Der Stadtschreiber-Stv.:
[Signature]

DIE GEMEINDE : _____
DIE BAUHERRSCHAFT : *E. Wettstein*
DER PROJEKTVERFASSER : *I. Baumgartner*

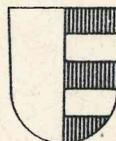
REITHALLENNEUBAU „FOHLENHOF“
DIE BAUHERRSCHAFT : E. WETTSTEIN JUN.
FOHLENHOF
8615 WERMATSWIL

BAUMGARTNER AG
Ivo Baumgartner
Arch.-Büro
Dorfstrasse 28
8356 Ettenhausen
Tel. 052 61 40 55

BAUEINGABE : **SITUATION 1:500**

Baulinien und Leitungen sind so genau als möglich eingetragen. Die Stadt übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Masshaltigkeit. Die Einmessungspläne können auf dem Bau- u. Vermessungsamt eingesehen werden.
Vor Beginn von Grabarbeiten ist beim Baudienst der Telephonleitung Zürich und beim Bau- und Vermessungsamt Uster in die Leitungspläne Einsicht zu nehmen.
Inhaber des Urheberrechtes an diesem Plan sind Bund, Kanton u. Stadt. Weiterrechtliche Verantwortung wird nach Bundesgesetz betreffend Urheberrecht v. 7. 12. 22 vorföhr.

Stadt Uster
-7. Juli 1994
P APT. Vermessung
P. Oberholzer
P. Oberholzer Ing.-Geometer



Richard Schiess AG
zHv Herrn Meier
Moosackerstrasse 71
8105 Regensdorf

Uster, 20. März 1995 Sü/st

ANZEIGEVERFAHREN

Projektänderung/Auflagenerfüllung

Baugesuch Nr. 192-1994

Reithallenneubau und Sandplatz, Fohlenhof, Kat.Nr. H 1407, Wermatswil
Ihre Eingabe vom 10. März 1995

Nachweis der Einhaltung der gemäss Art. 5 Abs. 7 der Gestaltungsvorschriften vorgegebenen Gebäudehöhe (Disp. Ziff. I.2.4 der Baubewilligung). Materialwahl und Farbgebung gemäss separatem Schreiben vom 3. März 1995 (Disp. Ziff. I.2.5 der Baubewilligung).

Wir haben die vorgenannten Auflagenerfüllungen gemäss §§ 6 - 9 der Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 19. April 1978 (BVV) im Anzeigeverfahren behandelt und teilen Ihnen mit, dass sie hiermit als bewilligt gelten.

Für Anzeigeverfahren wird grundsätzlich eine Pauschalgebühr bis Fr. 200.-- erhoben. Einfache Fälle können kostenlos erledigt werden (Art. 10 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen vom 29. September 1992/1. Januar 1993). Für die vorliegende Projektänderung ist keine Gebühr zu erheben.

STADT USTER

Abteilung Hochbau

lic.iur. Ch. Fritzsche
Bausekretär

Beilagen:

1 Plansatz (mit Genehmigungsvermerk)

Kopie an:

- Ernst Wettstein jun., Fohlenhof, 8615 Wermatswil
- Abteilung Vermessung
- Abteilung Hochbau 2fach

**Fohlenweidstrasse 20, Assek. Nr. 1295:
Baugesuch Nr. 029-2004, Umbau und Sanierung
Wohnhaus mit Stallgebäude**

- Verfügung Nr. 031/2004, Baugesuch Nr. 029-2004 (Bewilligung)
- Verfügung Nr. 252/2004, Baugesuch Nr. 029-2004 (Bewilligung Projektänderung)
 - Situationsplan
 - Schnitte und Ansichten Abänderungseingabe



Verfügung Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004
Wi/ck

Bauprojekt / B 2.2.2
Baugesuch Nr. 029-2004: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gesuchsteller und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Projektverfasserin | Caretta-Weidmann Baumanagement AG, Langgrütstrasse 112, 8047 Zürich |
| Bauvorhaben | Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Stallgebäude |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 20, Assek.Nr. 1295, Kat.Nr. H 1407 (Mel.Nr. 227'400.1) |
| Zone | Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, ES III |

Erwägungen

Bauvorhaben

Der Gesuchsteller beabsichtigt das Wohnhaus mit Stallgebäude an der Fohlenweidstrasse 20 (Assek.Nr. 1295) umzubauen und zu sanieren.

Das Wohnhaus soll neu in zwei Wohnungen unterteilt und mit einem neuen Treppenhausanbau erschlossen werden. Das bestehende, angebaute Stallgebäude für die Fohlensaufzucht wird soweit baulich angepasst dass es als Pensionsstall für Reitpferde genutzt werden kann. Die inneren Umbauten und Anpassungen führen zu einigen Änderungen an der Fenstereinteilung bei den Fassaden. Im Bereich des Daches sollen eine Schlepplukarne aufgebaut und fünf Dachflächenfenster eingebaut werden. Weiter ist im Erdgeschoss des Wohnhauses der Anbau eines abgestützten Balkons mit Treppenabgang zum Garten geplant.

Zonenordnung

Das Umbauvorhaben liegt im Perimeter des privaten Gestaltungsplanes Fohlenhof. Der Gemeinderat der Stadt Uster stimmte diesem mit Beschluss Nr. 142 am 29. März 1993 zu. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 8. Dezember 1993.

Der Gestaltungsplan bezweckt den Bestand und die Erweiterung des bestehenden Reitsportzentrums Fohlenhof. Für die Beurteilung des Bauvorhabens sind somit die Vorschriften des Gestaltungsplanes zu beachten.

Nutzweise

Das Umbauvorhaben entspricht Art. 6 des Gestaltungsplanes (GP, Nutzweise).

Entsorgung/Liegenschaftentwässerung

Das Bauvorhaben erfordert eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau. Diese ist vorzubehalten.

Einordnung / Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Anforderungen von § 238 PBG resp. Art. 7 des Gestaltungsplanes (GP), der eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild verlangt. Die detaillierte Konstruktion, Material- und Farbwahl ist mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, vor Baubeginn abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Grundmasse

Im Gestaltungsplan sind bei den bestehenden Bauten Mantellinien festgesetzt, die bei einer Erweiterung durch Hauptgebäude nicht überstellt werden dürfen (Art. 5 Abs. 5 GP). Es dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sowie Vordächer über die Mantellinie hinausragen (Art. 5 Abs. 6 GP).

Die neue Treppenhauseinbaute im Einschnitt zwischen Wohnhaus und angebautem Stallgebäude sowie der neue abgestützte Balkon mit Treppenabgang zum Garten überstellen die Mantellinien.

Ausnahmegesuch

Der Gesuchsteller hat dies erkannt und ersucht daher um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Bauvorschriften bezüglich der Überstellung der Mantellinie (§ 220 Abs. 1 PBG).

Von den Bauvorschriften ist im Einzelfall durch Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (§ 220 Abs. 1 PBG). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Tatsachen können in der Eigenart des Bauwerkes, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes, vorab jedoch in der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks liegen.

Das eingereichte Umbauvorhaben basiert auf der bestehenden Bausubstanz. Die einzige Erweiterung besteht in der Ergänzung des Wohnhauses mit dem neuen Treppenhaus und dem Balkon. Die geplanten Umbauten ermöglichen eine zeitgemässe Anpassung des Wohngebäudes an die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzweise.

Den Abweichungen kann unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Nutzung der Liegenschaft zugestimmt werden, zumal es unverhältnismässig wäre, den Gestaltungsplan vorerst in dem dafür vorgesehenen Verfahren abzuändern.

Des weiteren hat die Ausnahmegewilligung für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge (§ 220 Abs. 3 PBG) und verstösst nicht gegen den Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung (§ 220 Abs. 2 PBG).

Anforderungen an Gebäude und Räume

Die Vorschriften von §§ 295 bis 306 PBG sowie der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I) sind für das vorliegende Bauvorhaben verbindlich.

Fensterlose Sanitärzellen (WC-Räume, Duschen, Badezimmer) sind zulässig, wenn sie ausreichend künstlich belüftet werden (§ 302 Abs. 4 PBG).

Küchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind, müssen mit einer einwandfreien Lüftungsanlage versehen sein (§ 306 PBG).

Die Treppen und der Balkon etc. sind für die Benutzer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern.

Wärmedämmung und Lärmschutz

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2002, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang zur BBV I).

Der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen hat den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen.

Die Bestimmungen über die Fachbereiche Wärmedämmung, Schallschutz und Heizungsanlagen sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt (Ziff. 3. ff. Anhang zur BBV I).

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgeblichen feuerpolizeilichen Vorschriften und Richtlinien der Gebäudeversicherung; die entsprechenden Auflagen sind im Beschluss aufgeführt.

Umwelt

Das Entstehen von Bauabfällen ist soweit möglich zu vermeiden. Anfallende Abfälle sind gesondert zu erfassen, soweit möglich wieder zu verwerten und im übrigen umweltgerecht zu entsorgen (Art. 30 USG, § 9 TVA, § 17 Abfallgesetz, Ziff. 2.61 Anhang zur BBV I). Die übrigen Auflagen hinsichtlich der Entsorgung sind im Beschluss aufgeführt.

Übriges

Das vorliegende Baugesuch konnte im Anzeigeverfahren (ohne amtliche Publikation) behandelt werden (§§ 13 und 15 BVV). Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär abschliessend zuständig (SRB Nr. 009 vom 13. Januar 1998).

Die Abteilung Hochbau

v e r f ü g t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und Sanierung des Wohnhauses mit Stallgebäude wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:
 1. Vorbehalten bleibt:
 - 1.1 Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau.
 2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:
 - 2.1 Die in Disp. Ziff. I.1 vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
 - 2.2 Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
 - 2.3 Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist das Konzept über die Baurealisierung (Baustelleninstallation, Baustellenverkehr, Fahrwege usw.) einzureichen;
 - 2.4 Mit der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, ist die detaillierte Materialwahl und Farbgebung abzusprechen und genehmigen zu lassen;
 - 2.5 Der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, sind die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 5 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten juristischen und natürlichen Person einzureichen hinsichtlich:
 - Wärmedämmung Gebäudehülle
 - Lärmschutz
 - Heizungsanlagen und Wassererwärmung
 - 2.6 Mit den Eigentümern von allenfalls überstellten Werkleitungen ist Kontakt aufzunehmen.
 3. Vor Bezug zu erfüllende Auflagen:
 - 3.1 Der Baubehörde sind die Ausführungsbestätigungen hinsichtlich:
 - Wärmedämmung Gebäudehülle
 - Lärmschutz
 - Heizungsanlagen und Wassererwärmung einzureichen;

- 3.2 Für sämtliche Feuerungsanlagen (Heizung, Cheminée etc.) sind die entsprechenden Gesuche vor Ausführung an die Feuerpolizei Uster einzureichen und bewilligen zu lassen;
 - 3.3 Die Treppenhäuser, Balkone, Terrassen etc. sind für die Benützer ausreichend gegen Absturzgefahr zu sichern. Die näheren Einzelheiten richten sich nach der SIA-Norm 358 (Ausgabe 1996);
 - 3.4 Allfällige Baureklametafeln, für die keine baurechtliche Bewilligung besteht, sind zu beseitigen.
4. Weitere baurechtliche Auflagen:
- 4.1 WC-Räume, Duschen und Badezimmer, die keine ins Freie führenden Fenster besitzen, sind ausreichend künstlich zu belüften;
 - 4.2 Die mit einem Wohnraum verbundenen Küchen müssen mit einer einwandfreien Lüftung ausgestattet werden;
 - 4.3 Die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988, sind einzuhalten.
5. Feuerpolizeiliche Auflagen:
- 5.1 Zwischen Pferdestall und Wohnteil sind brandabschnittsbildende Wände und Decken mit Feuerwiderstand F 60, Türen mit Feuerwiderstand T 30 auszuführen;
 - 5.2 Treppenhäuser sind mit Feuerwiderstand F 60 zu erstellen und von Korridoren der einzelnen Geschosse durch Türen mit Feuerwiderstand T 30 abzuschliessen;
 - 5.3 Die Bedingungen des beiliegenden Merkblattes M 2011 „Einfamilienhäuser EFH“, insbesondere diejenigen der Ziffern 3, 4 und 5, sind einzuhalten.
6. Bauausführung:
- 6.1 Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Tage zuvor) zu melden;
 - 6.2 Wird das Schnurgerüst nicht von der Stadt Uster, Abteilung Vermessung abgenommen, ist das entsprechende Messprotokoll inkl. Niveaupunkt einzureichen;
 - 6.3 Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung erlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
 - 6.4 Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;
 - 6.5 Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit der Stadt Uster, Abteilung Raumordnung, zu beseitigen. Die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;

- 6.6 Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 430), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;
- 6.7 Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinie der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten;
- 6.8 Baureklametafeln sind grundsätzlich baurechtlich bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung der Stadt Uster, Abteilung Hochbau, einzureichen. Von der baurechtlichen Bewilligungspflicht befreit sind Reklametafeln, die lediglich für die Dauer der Bauausführung aufgestellt werden. Spätestens bis zum Bezug sind sie zu beseitigen. Auch derartige Anlagen bedürfen aber einer strassenverkehrsrechtlichen Bewilligung des Statthalteramtes, wenn sie von der Strasse her wahrnehmbar sind. Das Gesuch ist rechtzeitig vor Ausführung dem Statthalteramt Uster, Amtsstrasse 3, 8610 Uster, einzureichen.

II. Die Ausnahmbewilligung von den Vorschriften über die Mantellinien (Art. 5 Abs. 5 und 6 Gestaltungsplan) wird erteilt.

III. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|-----------------|
| Grundgebühr | Fr. | 100.00 |
| Stadtrat-Ausnahme | Fr. | 100.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 2'419.10 |
| Schreibgebühr | Fr. | <u>105.00</u> |
| Total | Fr. | <u>2'724.10</u> |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu zahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

IV. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Baurekurskommission sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Mitteilung an:

a) Projektverfasserin und bevollmächtigte Vertretung:
Caretta-Weidmann Baumanagement AG, Heinz Oppliger,
Langgrütstrasse 112, 8047 Zürich

eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Katasterkopie 1:500
- Projektpläne 1:100
 - Untergeschoss Nr. 0406-1 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Erdgeschoss Nr. 0406-2 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Obergeschoss Nr. 0406-3 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Dachgeschoss Nr. 0406-4 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Querschnitt A + B Nr. 0406-5 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Südfassade Nr. 0406-6 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Westfassade Nr. 0406-7 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Ostfassade Nr. 0406-8 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
 - Nordfassade Nr. 0406-9 vom 09.02.2004 (Eingang 11.02.2004)
- Feuerpolizei-Merkblatt Nr. M 2011
- Meldekarten
- Formular „Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen“
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Formular „Anmeldung zur Bezugsabnahme“
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Rechnung

b) Gesuchsteller und Grundeigentümer:
Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil

c) interne Mitteilungen:

- Stadtrat
- Abteilung Hochbau, Vermessung, unter Beilage einer Kopie des Situationsplanes
- Abteilung Hochbau, Liegenschaftsentwässerung
- Abteilung Hochbau, Kanzlei, 2fach

STADT USTER

Abteilung Hochbau



lic. iur. Christoph Fritzsche
Bausekretär

Versandt am: - 9. März 2004



Verfügung Nr. H 252/2004 vom 1. Oktober 2004
Wi/sk

Bauprojekt / B 2.2.2
Baugesuch Nr. 029-2004: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung Projektänderung)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gesuchsteller und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Projektverfasser | Aksel Eggenberger, Generalbau, Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil |
| Bauvorhaben | Projektänderung Umbau und Sanierung Wohnhaus mit Stallgebäude |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 20, Kat.Nr. H 1407 (Mel.Nr. 227'400.1), Assek.Nr. 1295, Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, ES III |

Erwägungen

Der Gesuchsteller beabsichtigt mit Eingabe vom 15. September 2004 das mit Beschluss (Nr. H 031/2004) vom 5. März 2004 bewilligte Bauvorhaben zu ändern.

Die Projektänderung umfasst neben kleineren internen Grundrissänderungen die Erstellung eines Balkons im Dachgeschoss an Stelle eines Balkons im Erdgeschoss, die Erstellung einer Hochparterre Aussentreppe beim Essbereich im Erdgeschoss und die Vergrösserung eines Fensters beim Stallteil an der Westfassade. Weiter soll das ursprünglich als Glaskonstruktion geplante neue Treppenhaus in Massivbauweise erstellt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 PBG). Die Projektänderung erfüllt grundsätzlich diese Anforderungen.

Im Gestaltungsplan sind bei den bestehenden Bauten Mantellinien festgesetzt. Nebst „abstandsfreien Gebäuden“ im Sinne von § 269 PBG und Vordächern von Ausgängen und Anlieferungsbe-
reichen dürfen nur Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG, also höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge, über die Mantellinie hinausragen (Art. 5 Abs. 6 GP).

Der neue Balkon ragt mit einer Länge von 5.55 m auf mehr als dem erlaubten Drittel der betreffenden Fassadenlänge von 12.65 über die Mantellinie hinaus. Der Gesuchsteller hat dies erkannt und ersucht daher um Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Art. 5 Abs. 6 GP (Überstellung der Mantellinie) bzw. § 260 Abs. 3 PBG (Drittelsregelung).

Von den Bauvorschriften ist im Einzelfall durch Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint, die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst, von der sie befreit und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzt werden (§ 220 Abs. 1 und 2 PBG). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Tatsachen können in der Eigenart des Bauwerkes, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes, vorab jedoch in der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks liegen.

Das Umbauvorhaben basiert auf der bestehenden Bausubstanz. Der geplante Balkon ermöglicht eine zeitgemässe Anpassung des Wohngebäudes an die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsweise. Zudem wird mit der Länge des Balkons die Symmetrie der Giebelfassade gewahrt.

In Anbetracht der Tatsache, dass mit der einen Drittel der Fassadenlänge übersteigenden Balkonlänge die Symmetrie der Giebelfassade und damit die Symmetrie des Gebäudes überhaupt gewahrt bleibt, kann – in grosszügiger Auslegung von § 220 Abs. 1 PBG – dem Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung stattgegeben werden. Des Weiteren hat die Ausnahmegewilligung auch für die Nachbarn keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zur Folge (§ 220 Abs. 3 PBG).

Das vorliegende Baugesuch konnte im Anzeigeverfahren (ohne amtliche Publikation) behandelt werden (§§ 13 und 15 BVV). Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär abschliessend zuständig (SRB Nr. 009 vom 13. Januar 1998).

Die Abteilung Hochbau

v e r f ü g t :

- I. Die baurechtliche Bewilligung für die Projektänderung des mit Beschluss Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004 bewilligten Bauvorhabens wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen erteilt.
- II. Die mit dem ursprünglichen Beschluss Nr. H 031/2004 vom 5. März 2004 auferlegten Nebenbestimmungen gelten sinngemäss weiter.
- III. Die Ausnahmegewilligung von den Vorschriften über die Mantellinien (Art 5 Abs. 6 Gestaltungsplan) wird erteilt.

IV. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|----------------------|
| Grundgebühr | Fr. | 100.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 390.05 |
| Schreibgebühr | Fr. | <u>60.00</u> |
| Total | Fr. | <u><u>550.05</u></u> |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu zahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

V. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Baurekurskommission sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Mitteilung an:

a) Projektverfasser und bevollmächtigte Vertretung:

Aksel Eggenberger, Generalbau, Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Meliorationsplan 1:1000
- Projektpläne 1:100
 - Untergeschoss Nr. 0406-1 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Erdgeschoss Nr. 0406-2 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Obergeschoss Nr. 0406-3 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Dachgeschoss Nr. 0406-4 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Querschnitt A + B Nr. 0406-5 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Südfassade Nr. 0406-6 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Westfassade Nr. 0406-7 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Ostfassade Nr. 0406-8 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
 - Nordfassade Nr. 0406-9 rev. 03.09.2004 (Eingang 15.09.2004)
- Rechnung

b) Gesuchsteller und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil

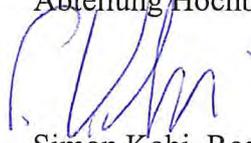
c) interne Mitteilungen:

- Stadtrat

- Abteilung Hochbau, Vermessung, unter Beilage einer Kopie des Situationsplanes
 - Abteilung Hochbau, Kanzlei, 3fach
-

STADT USTER

Abteilung Hochbau



Simon Kobi, Rechtsanwalt
Bausekretär

Versandt am: 07. Okt. 2004

Melioration Uster

1:1000

Situationsplan

Erstellt: 30.1.2004 / WS / 7686

Gossweiler Ingenieure AG

Neuhofstrasse 30

8600 Dübendorf 1 *R. Scheide*

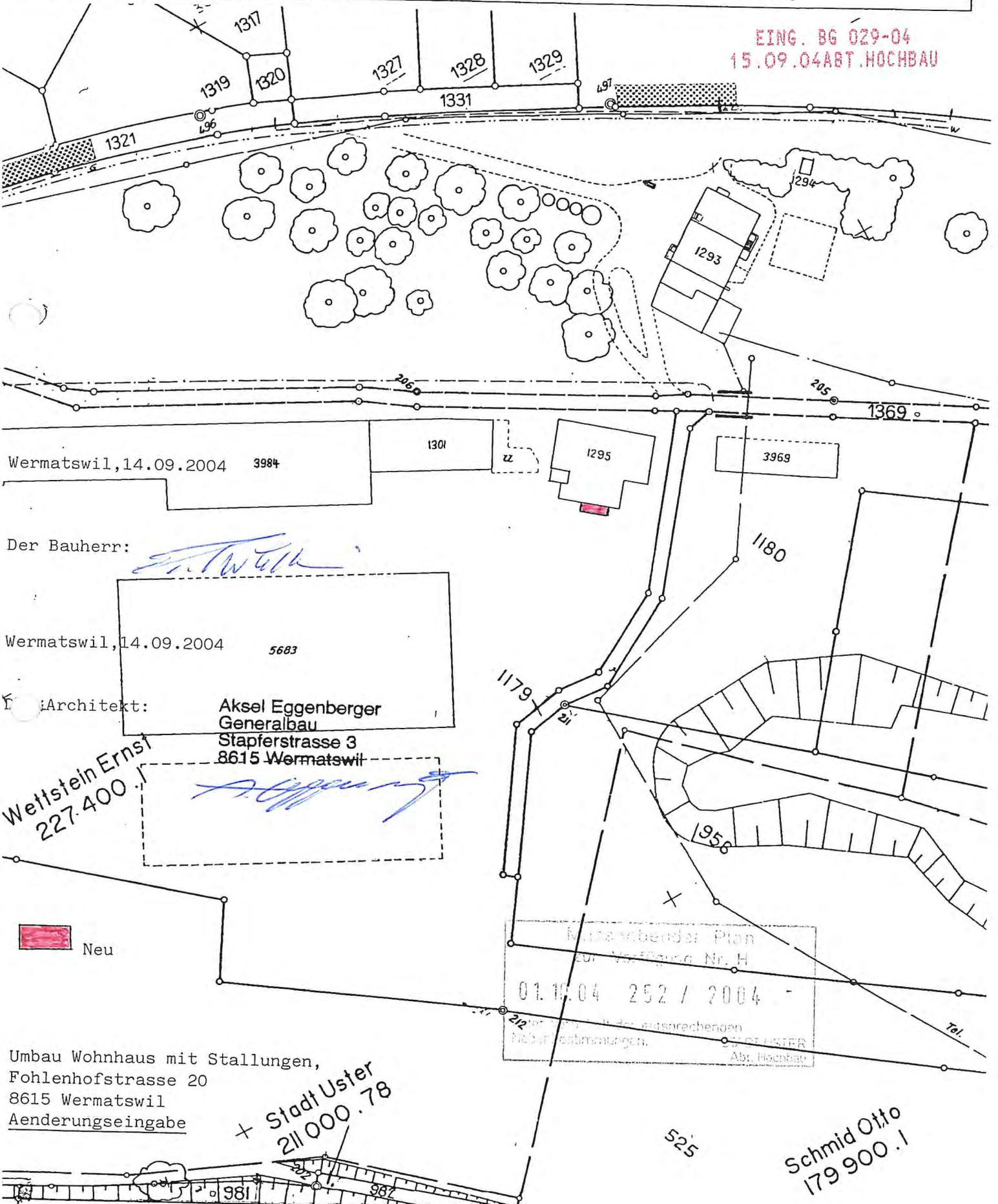
Tel. 01 802 77 11 Fax 01 802 77 00



Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere die Überführung des Planinhaltes in ein EDV-System oder die Reproduktion zur Veröffentlichung oder zu gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Die Gemeinde hat den Nachführungsgeometer mit der offiziellen Planausgabe beauftragt. Widerrechtliches Verhalten wird verfolgt. © Amtliche Vermessung

Baulinien sind nicht Bestandteil der amtlichen Vermessung.

EING. BG 029-04
15.09.04ABT.HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.2004 3984

Der Bauherr:

E. T. W. G. H.

Wermatswil, 14.09.2004 5683

Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stäpferstrasse 3
8615 Wermatswil

Wettstein Ernst
227.400

A. Eggenberger

Neu

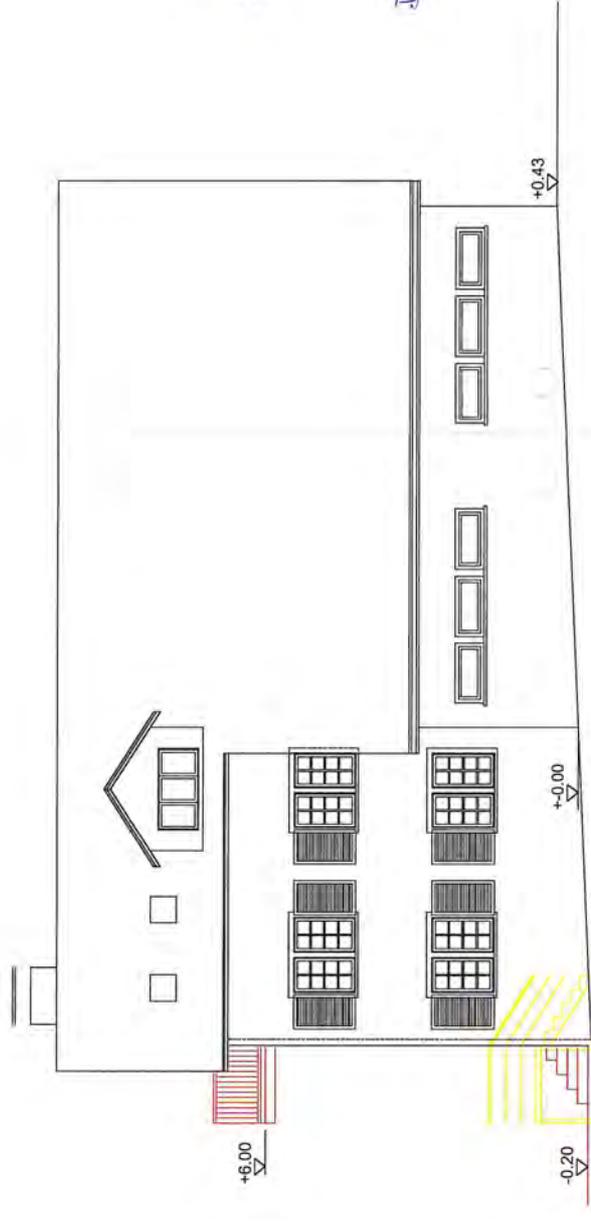
Umbau Wohnhaus mit Stallungen,
Fohlenhofstrasse 20
8615 Wermatswil
Aenderungseingabe

+ Stadt Uster
211.000.78

Schmid Otto
179.900.1

Mit dem Plan
zur Verfügung Nr. H
01.10.04 252 / 2004
Tel. 01 802 77 11
Abt. Hochbau

EING. BG 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.08.04

Der Bauherr:

[Handwritten signature]

Der Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

[Handwritten signature]

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Gezeichnet: 22.02.04
01.10.04 252 / 2004
zur Verfügung: M. H.
01.10.04 252 / 2004
Gezeichnet: 22.02.04
01.10.04 252 / 2004
zur Verfügung: M. H.
01.10.04 252 / 2004

| | | |
|--|---|--|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | |
| Plan-Nr. 0406-8 | Gezeichnet 22.02.04 | Dateiname Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | | 1:100 |
| Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95 | | |

EING. BG 029-04
15.09.04/ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr!

Der Architekt!

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stäferstrasse 3
8615 Wermatswil

Bestehend
Neu
Abbruch

03.10.04 252 / 2004
zur Verfügung Nr. 4
03.10.04

| | | | |
|--------------------|------------------------|---|--|
| Objekt Nr. 0406 | | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | |
| Plan-Nr. 0406-6 | Gezeichnet 22.02.04 | Geändert 03.09.04 | Dateiname Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | | Südfassade | |
| | | 1:100 | |
| | | Generalbau, Aksel Eggenberger Stäferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95 | |

ING. BG 029-04
15.09.04 BBT. HOCHBAU

Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr!

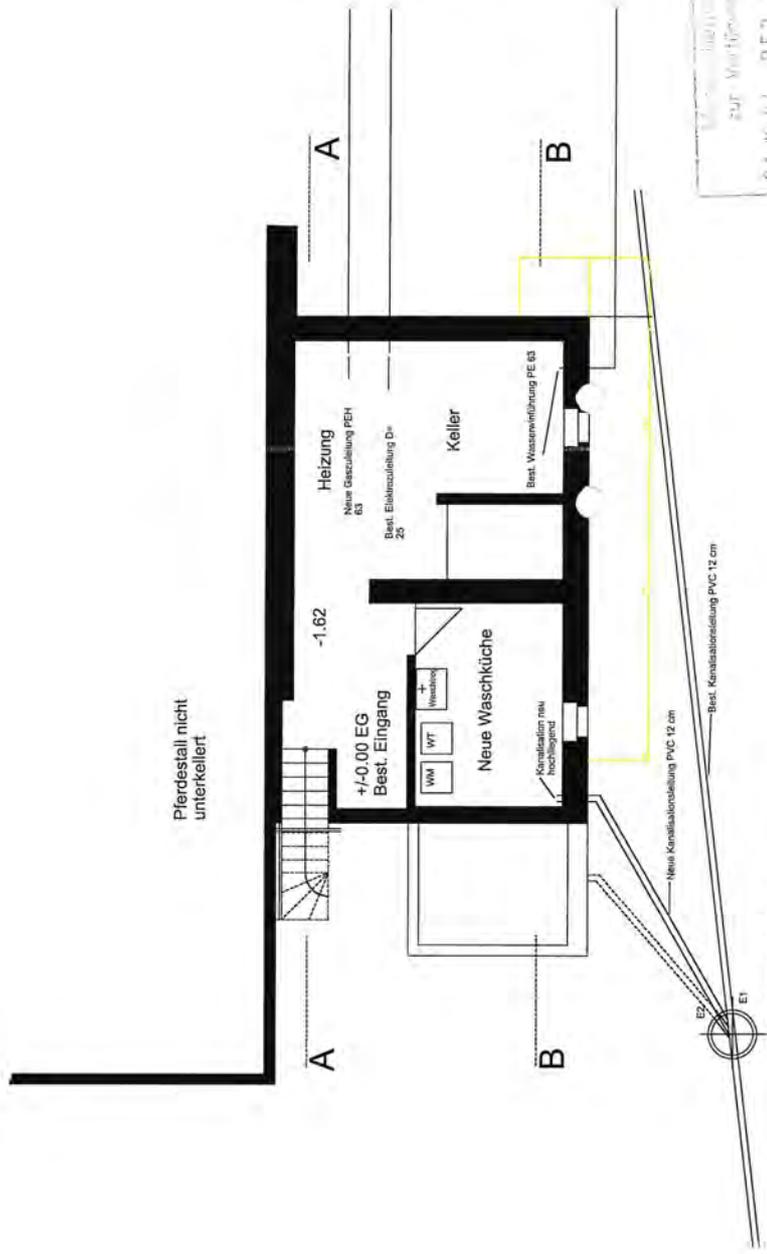
Der Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stäpferstrasse 3
8615 Wermatswil

A. Eggenberger

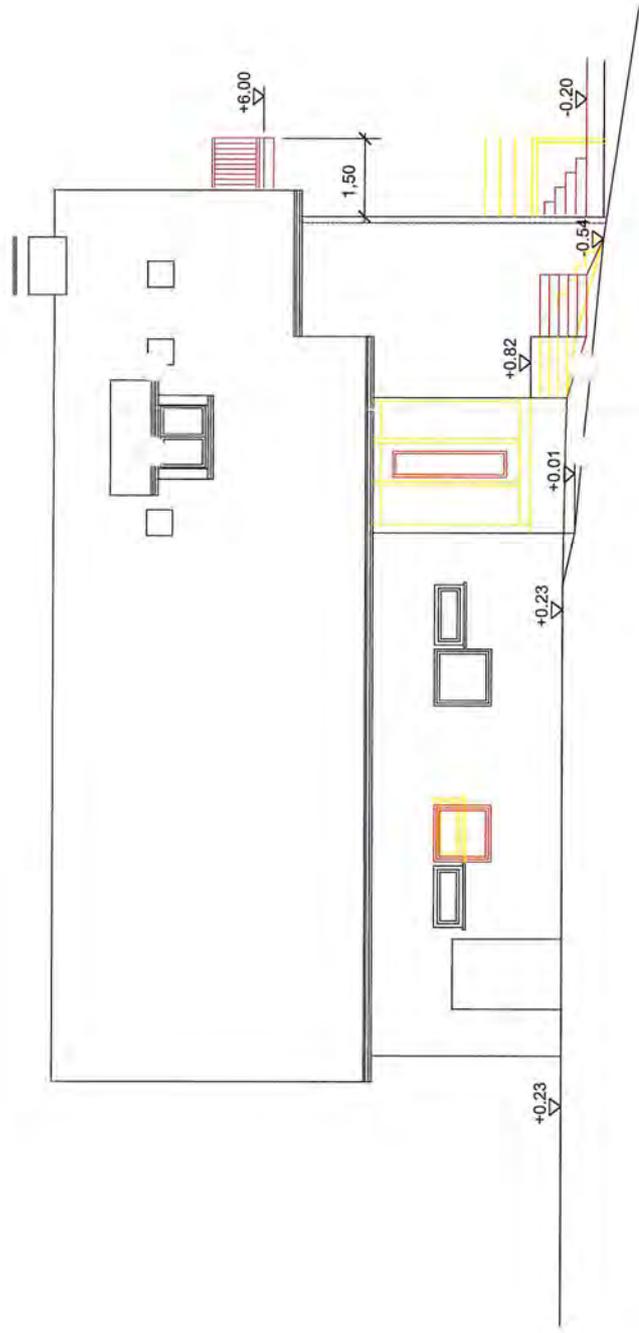
Bestehend
Neu
Abbruch

01.10.04 252 / 2014
M. Müller
zur Verfügung
01.10.04 252 / 2014
M. Müller
zur Verfügung



| | | |
|--------------------|---|---|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | |
| Plan-Nr. 0406-1 | Gezeichnet 22.02.04 | Dateiname Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | | Grundriss Untergeschoss 1:100 |
| | | Generalbau, Aksel Eggenberger Stäpferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/01 942 08 96 Fax. 01/942 08 95 |

EING. B6 029-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.09.04

Der Bauherr

Der Architekt

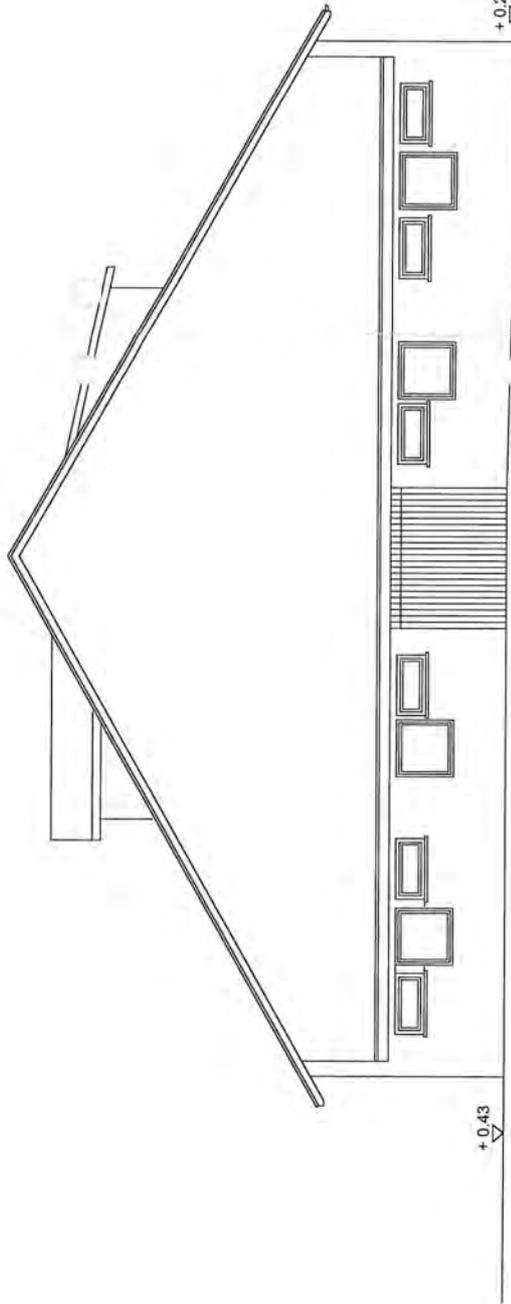
Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

- Bestehend
- Neu
- Abbruch

01.10.04 252 / 2004
 Projekt: Umbau Wohnhaus mit Stallungen
 1. Entwurf: 03.09.04
 2. Ausführung: 03.09.04
 3. Abbruch: 03.09.04

| | | | |
|--------------------|------------------------|--|--|
| Objekt Nr. 0406 | | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | |
| Plan-Nr. 0406-7 | Gezeichnet 22.02.04 | Geändert 03.09.04 | Dateiname Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | | Westfassade | |
| | | 1:100 | |
| | | Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil Tel. 01/942 08 96 Fax. 01/942 08 95 | |

EING. BG 020-04
15.09.04 ABT. HOCHBAU



Wermatswil, 14.03.04

Der Bauherr:

[Handwritten signature]

Der Architekt:

Aksel Eggenberger
Generalbau
Stapferstrasse 3
8615 Wermatswil

+0.43

+0.23

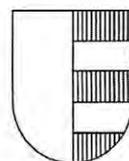
- Bestehend
- Neu
- Abbruch

Generalbau AG, HOCHBAU
zur Verfügung 14.03.04
01.10.04 252 / 2004
Generalbau AG, HOCHBAU
Generalbau AG, HOCHBAU
Generalbau AG, HOCHBAU

| | | |
|--|---|--|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | |
| Plan-Nr. 0406-9 | Gezeichnet 22.02.04 | Geändert 03.09.04 |
| Abänderungseingabe | | Teilname Abänderungseingabe 100 v6 |
| Nordfassade | | 1:100 |
| Generalbau, Aksel Eggenberger Stapferstrasse 3, 8615 Wermatswil | | Teil. 01/01 942 08 96 Fax. 01/942 08 95 |

**Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582:
Baugesuch Nr. 2015-0188, Umnutzung
Angestelltenzimmer zu Wohnung**

- Verfügung Nr. 495/2015, Baugesuch Nr. 2015-0188 (Bewilligung)
 - Grundrisse
- Bauvorhaben BB 135-1974, Baubewilligung zu Bauernhaus mit angebauter Garage mit Werkstattanteil
- Bauvorhaben BB 135-1974, Verfügung zu Abänderungsplänen



VERFÜGUNG NR. H 495/2015

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2015-0188: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Gesuchsteller und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Projektverfasser | Hans Bucher, Architekt ETH, Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster |
| Bauvorhaben | Umnutzung Angestelltenzimmer zu Wohnung |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582, Kat. Nr. H2012, Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof» |
| Planunterlagen | Katasterplan 1:500 vom 25.09.2015 Ansicht Südwest (Eingang 23.10.2015) Übersichtsplan 1:150, Pl. Nr. 315/21 vom 21.09.2015, rev. 23.10.2015 Grundriss EG 1:100, Pl. Nr. 315/20 vom 21.09.2015, rev. 23.10.2015 |

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Eingabe vom 22. September 2015 ersuchte die Bauherrschaft um die baurechtliche Bewilligung für die Umnutzung der bestehenden drei Angestelltenzimmer in eine 2½-Zimmerwohnung im Untergeschoss der Liegenschaft Fohlenweidstrasse 2, Assek. Nr. 4582, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil.

Da gemäss den eingereichten Plänen die Fensterflächen des Wohn- bzw. Schlafrumes weniger als einen Zehntel der Bodenfläche betragen hätten, reichte die Bauherrschaft mit Eingabe vom 23. Oktober 2015 geänderte Pläne mit einer vergrösserten Fensterfront an der Nordwestfassade ein.

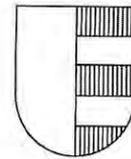
Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof».

Nutzweise

Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» (GPV) sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Betriebszugehörige Personalräume, Betriebsbüros, technische Anlagen und Fahrzeugabstellplätze sind in allen Bauten zulässig (Art. 1 Abs. 2 GPV).

Gemäss Angaben des Gesuchstellers wird die neu entstehende Wohnung ausschliesslich von ihm selbst genutzt. Unter dieser Bedingung ist die Vorschrift von Art. 1 Abs. 1 GPV eingehalten und das Bauvorhaben erweist sich von seiner Nutzweise her als zulässig. Eine Vermietung/Verkauf der Wohnung an nicht betriebszugehörige Dritte ist nicht zulässig.



Mindestflächen von Räumen

In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden (§ 297 PBG).

Die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat müssen pro Wohnung eine Grundfläche von mindestens 8 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden (§ 39 BBV I).

Auf den eingereichten Plänen ist keine Abstellfläche ausgewiesen worden. Sowohl der unmittelbar an die Wohnung angrenzende Schutzraum als auch der sich auf derselben Etage befindliche Aufenthaltsraum bietet jedoch genügend Raum für allfällige Vorräte und Hausrat, sodass den Vorgaben von § 39 BBV I Genüge getan ist.

Wärmedämmung

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2009, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang BBV I).

Die Bestimmungen gemäss Ziff. 3.2 lit. a und b Anhang BBV I über den Fachbereich Wärmedämmung sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle unterstellt.

Bei geringfügigen Umbauten darf auf einen detaillierten Nachweis verzichtet werden, sofern alle Einzelanforderungen (Tabelle 5 der Wärmedämmvorschriften) eingehalten werden und auf dem Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten» bestätigt wird, dass die Wärmedämmvorschriften zu Kenntnis genommen worden sind und eingehalten werden. Dieser Nachweis ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, vor Baubeginn einzureichen.

Als geringfügig gelten Umnutzungen, die keine Änderung der Raumlufttemperatur in der Heizperiode zur Folge haben, sowie Umbauvorhaben, deren projektierte Baukosten höchstens Fr. 200'000.00 und gleichzeitig 30 % des Gebäudeversicherungswerts betragen.

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgebenden feuerpolizeilichen Vorschriften und Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

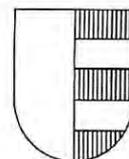
Das Bauvorhaben wird als Einfamilienhaus behandelt.

Verfahren

Für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden, wird anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren angewendet. Beim Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung (§ 13 Abs. 1 und 2 der Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung beurteilt das örtliche Bauamt, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann (§ 15 Abs. 1 BVV).

Das vorliegende Baugesuch betrifft ein Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung und berührt keine zum Rekurs berechtigenden Interessen von Dritten. Daher konnte es im Anzeigeverfahren behandelt werden. Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Bausekretär bzw. der Leiter des Geschäftsfelds Hochbau und Vermessung kommunal abschliessend zuständig (Art. 4 und 5 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen vom 1. April 2013).



5. Feuerpolizeiliche Auflagen:

Qualitätssicherung

- 5.1. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Diese Person ist vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zu melden;
- 5.2. Vor Bezug ist der Feuerpolizei die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz einzureichen.

Brandbekämpfung

- 5.3. Die Baustelle sowie angrenzende Bauten und Anlagen müssen für den raschen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. Bauinstallationen und Materiallager dürfen den Feuerwehreinsatz nicht behindern und die Umgebung nicht gefährden.

Brandschutz auf Baustellen

- 5.4. Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase ist die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.

Gebäudetechnik

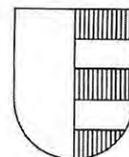
- 5.5. Abluftleitungen von Küchenabfluthauben sind aus Baustoffen der RF1 auszuführen.

Elektrische Anlagen

- 5.6. Elektrische Anlagen sind gemäss der Niederspannungs-Installationsnorm (NIN) SN EN 411000 auszuführen.

6. Bauausführung:

- 6.1. Der örtlichen Baubehörde sind Baubeginn und Bauvollendung mit den beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. **mindestens 14 Tage zuvor**) zu melden;
- 6.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 6.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben und mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 25.09.2015 (Eingang: 30.10.2015)
- Projektpläne 1:100 vom 23.10.2015 (Eingang: 23.10.2015):
 - Ansicht Südwest
 - Übersichtsplan 1:150, Pl. Nr. 315/21
 - Grundriss EG 1:100, Pl. Nr. 315/20
- Liste amtliche Wohnungsnummern
- Meldekarten (Baubeginn und Bauvollendung)
- Formular «Energienutzungs-Deklaration für geringfügige Umbauten»
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Formular «Anmeldung zur Bezugsabnahme»
(das Formular kann unter www.energie.zh.ch heruntergeladen werden)
- Schätzungsgesuch GVZ (das Formular kann unter www.gvz.ch/versicherung/ heruntergeladen werden)
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Projektverfasser:

Hans Bucher, Architekt ETH, Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster

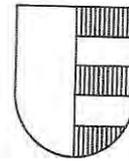
3. Interne Mitteilungen:

- Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Feuerpolizei
- Abteilung Bau, Hochbau und Vermessung, Liegenschaftsentwässerung
- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau


Stefan Reimann
Leiter Hochbau und Vermessung

Versandt am: 09. NOV. 2015



Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster

Herr
Hans Bucher
Architekt ETH
Tägerackerstrasse 17
8610 Uster

Hildegard Honegger Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster
Telefon 044 944 72 54 Telefax 044 944 77 01 hildegard.honegger@uster.ch

30. November 2015/HH

Baugesuch Nr. 2015-0188: Ernst Wettstein
Umnutzung Angestelltenzimmer zu Wohnung, Fohlenweidstrasse 2
Anpassung der Schmutzwasserwerte der bestehenden Liegenschaft

Sehr geehrter Herr Bucher

Die Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), hat den Übersichtsplan M. 1:150 Nr. 315/21 vom 23. Oktober 2015 (Eingabe vom 26. November 2015) gestützt auf Art. 30 der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen (SEVO) vom 1. April 2008 geprüft und teilt Ihnen mit, dass den geänderten Schmutzabwasserwerten aus gewässerschutz- und baurechtlicher Sicht nichts entgegen steht und diese somit als genehmigt gelten.

Freundliche Grüsse
Stadt Uster

Hildegard Honegger
Fachperson
Grundstückentwässerung

Beilage

- Übersichtsplan EG / DU-Werte 1:150 Nr.315/21 vom 23. 10.2015 (mit Genehmigungsvermerk)

Kopie

- Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, Baugesuch
- Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung

B U HANS BUCHER

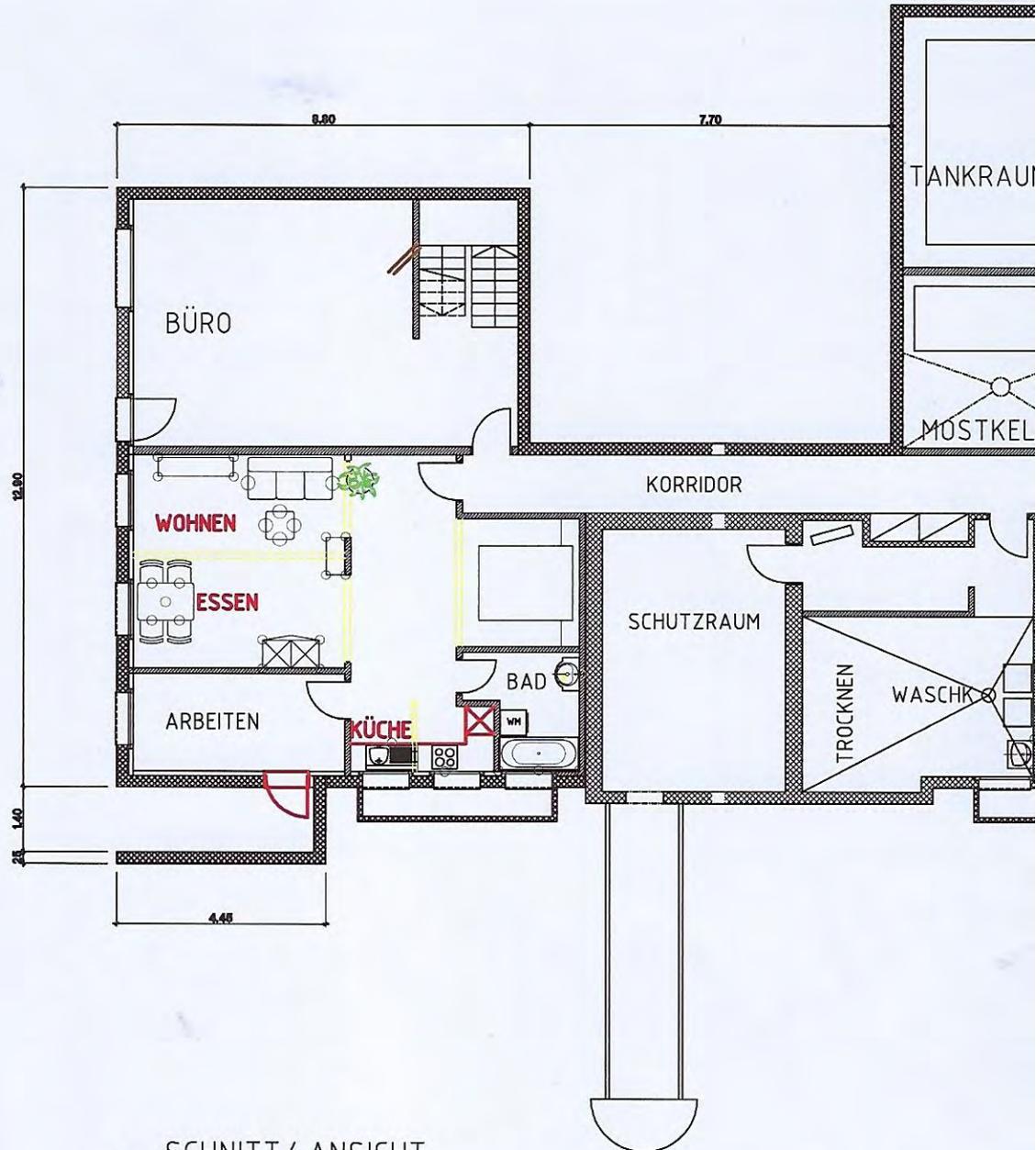
Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster

Telefon 044 940 44 66

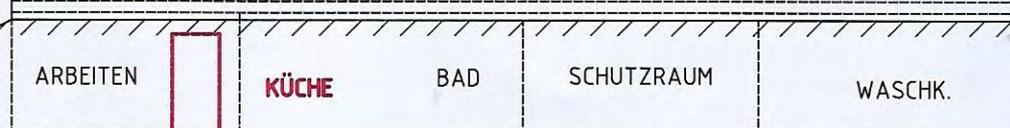
Telefax 044 940 44 62

E-Mail h.bucher@@bucher-architekten.ch

A G ARCHITEKT ETH



SCHNITT/ ANSICHT



BAUEINGABE

ARCHITEKT

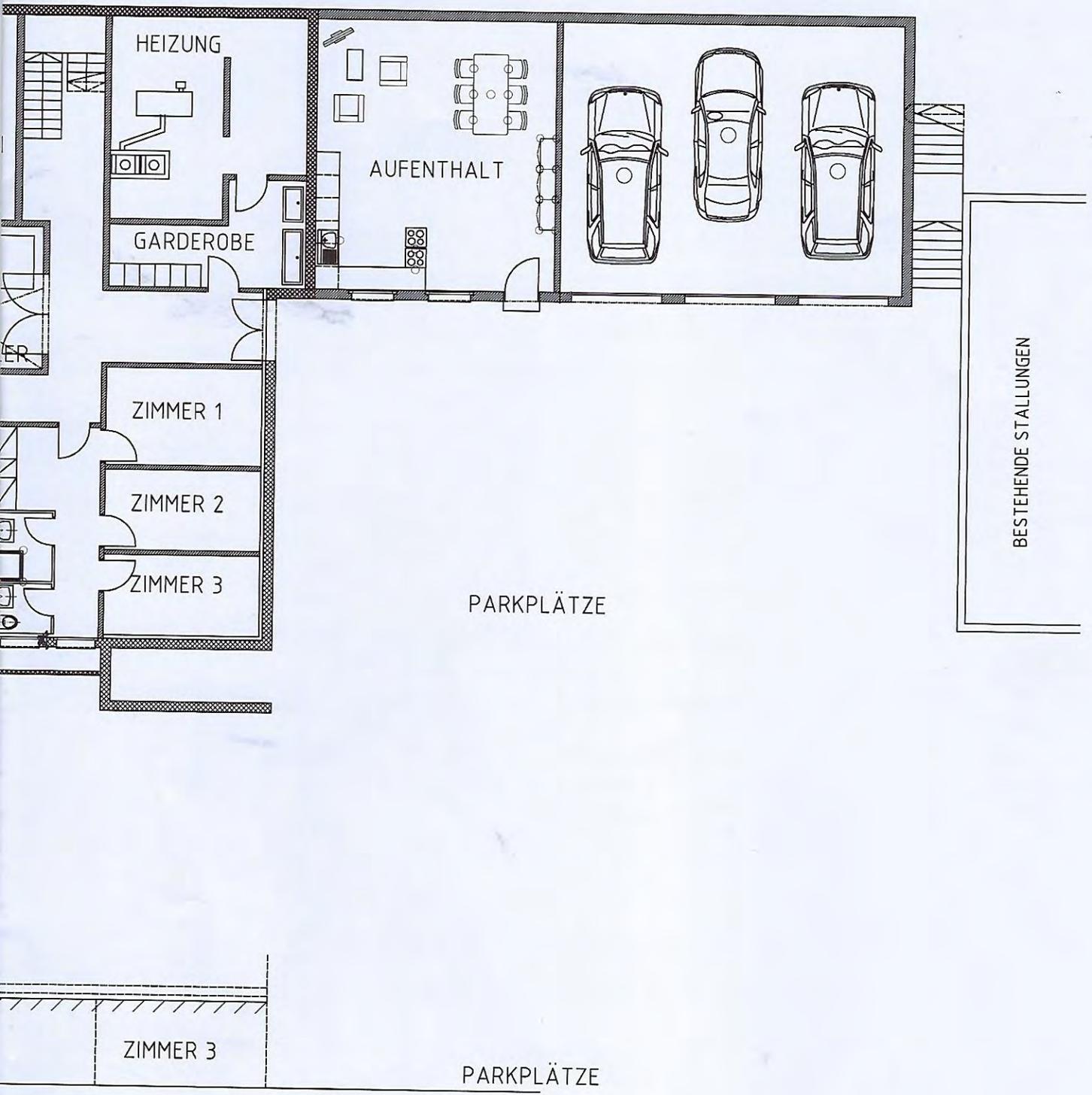
BAUHERR

-  BESTEHEND
-  ABBRUCH
-  NEU

.....

.....

.....





NEU

Eingabe

23.10.2015 HB

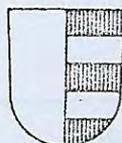
ANSICHT

Architekt

HOCC

Bauherr

Eckh...



Nr. 355- Bauprojekte / 3 c
Max Wettstein, Wermatswil
Baubewilligung

Bauherrschaft : Max Wettstein, Landwirt,
Halde, 8611 Wermatswil

Projektverfasser : H. Raschle AG, Architektur-Büro,
Zürichstrasse 7, 8610 Uster

Bauvorhaben : Bauernhaus mit angebauter Garage
BB 135-1974 mit Werkstattanteil (Einstell-
platz für total 4 PW)

Lage : Kat.Nr. H 1178,
Halde, Wermatswil

Eingabe vom : 22. November 1974

Ablauf der Ein-
sprachefrist : 17. Dezember 1974

Es fällt in Betracht:

- a) Das Bauvorhaben befindet sich in der Zone UG (übriges Gemeindegebiet) der Bauordnung Uster sowie in der Zone I der kantonalen Verordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972.

Die Kantonale Baudirektion, Amt für Raumplanung, hat mit Verfügung Nr. 3278 vom 22. April 1975 dem Bauvorhaben mit Bedingungen zugestimmt.

- b) Für landwirtschaftliche Bauten in der Zone UG gelten nur die allgemeinen Bedingungen des Abschnittes II der Bauordnung sowie die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- c) Die Zufahrt erfolgt über die Fohlenweidstrasse sowie den verlegten Flurweg Kat.Nr. H 944. Das Kantonale Tiefbauamt hat dem Bauvorhaben mit Schreiben vom 17. Dezember 1974 mit Auflagen zugestimmt.

27. Mai 1975

- d) Die Schlafräume im Untergeschoss sind nicht unterkellert.
- e) Durch das Bauvorhaben werden 10 Pflichtparkplätze überstellt. Für das Bauvorhaben sind 6 Parkplätze notwendig, so dass total 16 neue Parkplätze zu erstellen sind.

Der Stadtrat, gestützt auf die §§ 1 und 130 des Baugesetzes vom 23. April 1893 und die seitherigen Aenderungen sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung Uster,

b e s c h l i e s s t :

I. Die baupolizeiliche Bewilligung wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Vor Baubeginn hat der Gesuchsteller auf seine Kosten und zulasten seiner Liegenschaft Kat.Nr. H 1178 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und dem Stadtrat Uster ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen:

"Der jeweilige Eigentümer von Kat.Nr. H 1178 hat auf dem Baugrundstück 6 Parkplätze zu erstellen und zu unterhalten."

2. Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft:
 - 2.1 in Erfüllung Ziffer 6 dem Bau- und Vermessungsamt Uster abgeänderte Pläne im Masstabe 1:100 im Doppel zur Genehmigung einzureichen.
 - 2.2 sich darüber auszuweisen, dass sie sich in die Erstellungskosten der Fohlenweidstrasse eingekauft hat.
3. Die Ausfahrt auf die Fohlenweidstrasse ist im Einvernehmen mit dem Bau- und Vermessungsamt Uster zu gestalten.
4. Sämtliche häuslichen Abwässer aus allen drei Wohnhäusern sind im Trennsystem an den Hauptsammelkanal Pfäffikerstrasse anzuschliessen.
5. Die Höhe der abgeschrägten Räume im Dachgeschoss muss wenigstens über der Hälfte der Bodenfläche 2,4 m betragen.
6. Die Satteldächer sind mit beidseitig gleicher Neigung zu erstellen.

27. Mai 1975

7. Die Böden der Schlafräume im Untergeschoss sind mit einer mindestens 2 cm starken Asphaltisolation gegen Feuchtigkeit sowie gegen Kälte zu isolieren, oder es ist ein lüftbarer Hohlraum von mindestens 30 cm lichter Höhe zu erstellen (§ 72 Baugesetz).
8. Auf dem Baugrundstück sind total 16 neue Autoabstellplätze zu erstellen.
9. Die Bedingungen des beiliegenden Formulares 102/69 der Kantonalen Gebäudeversicherung, Abt. Feuerpolizei, insbesondere die Ziffern 106 - 114, 117, 118, und 121 sind einzuhalten.
10. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage zu versehen.
11. Die Bedingungen der Ziffern 1, 4, 9 und 11 der beiliegenden "Speziellen baupolizeilichen Bedingungen" vom 18. Januar 1972 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.

Im übrigen sind auch die "Hinweise auf allgemeine baupolizeiliche Vorschriften" vom Februar 1972 zu beachten.

II. Vorbehalten bleiben:

1. Die Bewilligung der Kantonalen Militärdirektion, Abt. Zivilschutz, für den Einbau des Schutzraumes.
2. Die Bewilligung der Kantonalen Baudirektion, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, für das Erstellen der Oeltankanlage und allfällige Arbeiten im Grundwasser.
3. Die Bewilligung der kommunalen Feuerpolizei für das Einstellen von Motorfahrzeugen und das Erstellen des Heizraumes.
4. Die Abwasserbewilligung des Bau- und Vermessungsamtes Uster.
5. Die Bewilligung des Kantonalen Tiefbauamtes, Kreisingenieur IV, Uster.

III. Gegen diesen Beschluss kann binnen 20 Tagen, vom Tage nach der Zustellung an gerechnet, mit schriftlicher Eingabe, die einen begründeten Antrag enthalten muss, an den Bezirksrat Uster rekurriert werden. Dieser Beschluss ist beizufügen oder in der Rekursschrift genau zu bezeichnen.

27. Mai 1975

IV. Die Kosten betragen:

| | | |
|----------------------------------|-----|---------------|
| - Beschlussgebühr | Fr. | 300.-- |
| - Prüfungs- und Insertionskosten | Fr. | 390.-- |
| <u>Total</u> | Fr. | <u>690.--</u> |

V. Mitteilung an:

- Max Wettstein, Landwirt, Halde, 8611 Wermatswil, unter Beilage der Rechnung und einer Planserie sowie der Verfügung Nr. 3278 vom 22.4.1975 der Kantonalen Baudirektion Zürich
- H. Raschle AG, Architektur-Büro, Zürichstrasse 7, 8610 Uster
- Grundbuchamt Uster, durch Auszug
- Gesundheitsbehörde Uster
- W. Ehrbar, Feldhofstrasse 24, 8610 Uster, unter Beilage des Einstellgesuches samt Planakten
- Bauvorstand H. Süsli
- Bau- und Vermessungsamt Uster, im Doppel
- Bau- und Vermessungsamt Uster, Abwasser
- Bau- und Vermessungsamt Uster, Baukontrolle
- Kant. Tiefbauamt, Kreising. IV, Uster

| EINGANG | | | |
|---------|----|-----|-------|
| 2.6.75 | | | |
| N | an | von | Datum |
| Be | | | 4.6. |
| | X | | 4.6. |
| Kä | | | |
| Kr | | | |
| Le | X | | 13.6. |
| He | X | | 5.6. |
| Ko | | | |
| Fr | | | |
| Tr | | | |
| Ba | X | | 6.6. |
| A | X | | 11.6. |
| Re | X | | 5.6. |
| Mü | X | | 11.6. |
| | | | |
| | | | |



Für richtigen Auszug
Stadtrat Uster
Der Substitut des Stadtschreibers

Versandt am:
2. Juni 1975 ⊗

Bauherrschaft : Max Wettstein, Landwirt,
Halde, 8611 Wermatswil

Projektverfasser : H. Raschle AG, Architektur-Büro,
Zürichstrasse 7, 8610 Uster

Bauvorhaben : Bauernhaus mit angebauter Garage
BB 135-1974 - Abänderungspläne -

Lage : Kat.Nr. H 1178,
Halde, Wermatswil

Eingabe vom : 11. März 1976
- ohne Ausschreibung -

E r w ä g u n g e n :

Mit Verfügung Nr. 3278 vom 22. April 1975 hält die kantonale Baudirektion Zürich, Amt für Raumplanung, fest, dass die Bauherrschaft einwillige, im Sinne einer besseren Einordnung ins Landschaftsbild, die Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zu erstellen.

In Erfüllung der Bedingung Ziffer I./6. des Stadtratsbeschlusses Nr. 355 vom 27. Mai 1975 reicht das Architektur-Büro H. Raschle AG, Uster, entsprechende Abänderungspläne zur Genehmigung ein.

Die vorgelegten Abänderungspläne können ohne weitere Auflagen bewilligt werden.

Im Einverständnis mit Bauvorstand H. Süssli

v e r f ü g t

das Bau- und Vermessungsamt Uster:

Süssli

- I. Die Bewilligung für die vorgelegten Abänderungspläne wird ohne weitere Auflagen erteilt. Die Bedingungen des Stadtratsbeschlusses Nr. 355 vom 27. Mai 1975 gelten sinngemäss auch für die Abänderungspläne und sind zu erfüllen.
- II. Einsprachen gegen diese Verfügung können binnen 20 Tagen, vom Tage nach der Zustellung an gerechnet, beim Stadtrat Uster in schriftlicher Eingabe, die einen begründeten Antrag enthalten muss, erhoben werden. Diese Verfügung ist beizulegen oder in der Einsprache genau zu bezeichnen.

III. Die Kosten betragen:

| | | |
|-------------------|-----|---------------|
| - Beschlussgebühr | Fr. | 60.-- |
| - Prüfungskosten | Fr. | 77.50 |
| Total | Fr. | <u>137.50</u> |

Die vorstehenden Kosten werden separat in Rechnung gestellt.

IV. Mitteilung an:

- a) Max Wettstein, Landwirt, Halde, 8611 Wermatswil, unter Beilage einer Planserie
- b) H. Raschle AG, Architektur-Büro, Zürichstrasse 7, 8610 Uster
- c) Gesundheitsbehörde Uster
- d) Bauvorstand H. Süssli
- e) Bau- und Vermessungsamt Uster, Baukontrolle

Jör

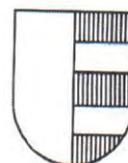
BAU- UND VERMESSUNGSAMT USTER
Der Stadttingenieur:

Be

Versandt am: 26. März 1976/rh

**Assek. Nrn. 3984 und 5683: Baugesuch Nr.
2020-0048, Erstellen von zwei provisorischen
Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen
und Stallungen Assek. Nrn. 3984 und 5683**

- Verfügung Nr. 402/2018, Baugesuch Nr. 2018-0018 (befristete Bewilligung)
- Verfügung Nr. 358/2020, Baugesuch Nr. 2020-0048 (Bewilligung)
- Verfügung Nr. 491/2021, Baugesuch Nr. 2021-0203 (Bewilligung)



VERFÜGUNG NR. H 402/2018

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2018-0018: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (befristete Bewilligung)

| | |
|---|--|
| Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Bauvorhaben | Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Befristet bis 31. Oktober 2020 |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 20, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof» |
| Ausschreibung | 16. März 2018 |
| Planunterlagen | Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 Situationsplan 1:1000 vom 19.12.2018 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017 |

ERWÄGUNGEN

Einleitung

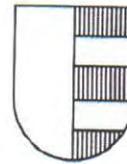
Mit Eingaben vom 5. Februar 2018 (Baueingabe) und 16. Februar 2018 (Begründungsschreiben) ersucht die Bauherrschaft um die befristete baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil.

Beschrieb Bauvorhaben

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen an das Tierschutzgesetz werden Ausweich-Pferdeboxen benötigt. Das Provisorium 1, welches Platz für sechs Pferde bieten soll, ist nördlich der grossen Reithalle Assek. Nr. 5683 geplant und weist die Aussenmasse von 27.10 m x 5.04 m x 3.73 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2 soll Platz für zwei Pferde bieten und die Aussenmasse von 6.08 m x 4.08 m x 3.86 m (Länge x Breite x Höhe) aufweisen. Das Provisorium 2 ist zwischen der kleinen Reithalle mit Stallungen Assek. Nr. 3984 und dem Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 1295 geplant.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine auf drei Jahre befristete Baubewilligung für das oben beschriebene Bauvorhaben. Einerseits wird das Begehren mit den Anpassungen der Pferdestallungen an die Vorgaben des Tierschutzgesetzes sowie an die veränderten Betriebs- und Kundenansprüche begründet. Andererseits beabsichtigt die Bauherrschaft die Revision des privaten Gestaltungsplans.



Mit einer ersten Stellungnahme vom 8. März 2018 hielt das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zusammenfassend fest, dass die kurz-, mittel- und langfristig geplanten Massnahmen mit einer Revision des Gestaltungsplans in der Landwirtschaftszone in ihrer Gesamtheit nicht möglich sind. Hingegen stellte das ARE weiter fest, dass für Sanierungen der bestehenden Anlagen, Anpassungen an die Richtlinien des Tierschutzes sowie zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könnte.

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen, unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs, können daher die beiden geplanten Provisorien als Ausweich-Pferdeboxen befristet bewilligt werden. Zur Umsetzung der geplanten Massnahmen erachtet die Stadt Uster eine Befristung der Bewilligung auf zwei Jahre als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Die Erteilung einer befristeten Bewilligung für zwei Jahre erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Oktober 2020 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

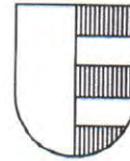
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.



Liegenschaftsentwässerung

Oberirdische Versickerung (keine Abwasserbewilligung)

Das Dachwasser der provisorischen Pferdeboxen muss oberirdisch, über einen Prallschutz und eine belebte Humusschicht (minimal erforderlicher Bodenaufbau > 19 cm Oberboden und > 29 cm Unterboden) versickert werden. Eine Ableitung des Regenwassers direkt in die untere Bodenschicht oder in eine Sickerpackung wird nicht geduldet. Reinigungsarbeiten mit Reinigungsmittel sind nicht zulässig. Auf ein Abwassergesuch kann in diesem Fall verzichtet werden.

Mit dem Erstellen der provisorischen Pferdeboxen werden die bestehenden Liegenschaftsentwässerungsleitungen der Gebäude Fohlenhofweg Assek. Nrn. 3984 und 5683, teilweise überstellt. Bei einer Sanierungspflicht der besagten Leitungen gehen allfällige Mehrkosten aufgrund der Überstellung vollumfänglich zu Lasten des betroffenen Grundeigentümers.

Die oberflächliche Versickerung von Regenwasser (Dach- und Platzwasser) hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Abwasserbewilligung

Der Anschluss des Dachwassers an die öffentliche Kanalisation kann nur gestattet werden, wenn vorgängig eine Baugrunduntersuchung eines Geologen erfolgt ist und der Nachweis der Unmöglichkeit der Versickerung erbracht wird. Allfällige Auflagen für den Anschluss bleiben ausdrücklich vorbehalten. Sie werden im Rahmen der noch zu erteilenden Abwasserbewilligung auferlegt.

Falls Anpassungen an den Grundleitungen vorgenommen werden, benötigt das Bauvorhaben eine Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung).

Sämtliche Liegenschaftsentwässerungsleitungen für das Provisorium der Pferdeboxen müssen nach Ablauf der Bewilligungsdauer unverzüglich wieder rückgebaut werden.

Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

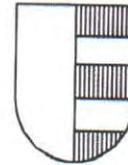
Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV).

Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die beiden Provisorien können während der Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen und damit befristet bis 31. Oktober 2020 bewilligt werden.



Fahrzeugabstellplätze

Pflichtabstellplätze

Das Bauvorhaben löst keine weitere Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen aus.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Aufgrund des provisorischen Charakters des Bauvorhabens kann dieses befristet bewilligt werden.

Umweltschutz

Luftreinhaltung

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, ergänzte Ausgabe Februar 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

Feuerpolizei

Die brandschutztechnischen Anforderungen ergeben sich aufgrund der massgebenden feuerpolizeilichen Vorschriften und Brandschutz-Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).

Der erforderliche Brandschutzabstand zwischen der Pferdebox 2 und dem Wohnhaus (Gebäude Assek. Nr. 1295) wird unterschritten. Bei Unterschreitung der Brandschutzabstände sind Ersatzmassnahmen notwendig.

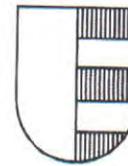
Die entsprechenden Auflagen sind im Dispositiv aufgeführt.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Dem Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ist unter Kostenfolge zu entsprechen (§ 315 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen der Stadt Uster [Baugebührenverordnung]).

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen befristet bis 31. Oktober 2020 mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Vorbehalten bleibt:

Die Abwasserbewilligung der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), falls Anpassungen an den Grundleitungen vorgenommen werden.

2. Vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen:

- 2.1. Die in Disp. Ziff. A.1. vorbehaltene Bewilligung muss rechtskräftig erteilt sein;
- 2.2. Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen;
- 2.3. Die Auflage der Liegenschaftsentwässerung gemäss Disp. Ziff. A.5.3. (Kanalisationsplan);
- 2.4. Die feuerpolizeiliche Auflage gemäss Disp. Ziff. A.6.1. (Brandschutznachweis);
- 2.5. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Oktober 2020 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen;

- 2.6. Mit den Eigentümern allfällig überstellter Werkleitungen ist Kontakt aufzunehmen.

3. Vor Bezugsabnahme zu erfüllende Auflage:

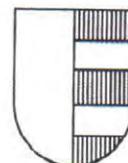
Die feuerpolizeiliche Auflage gemäss Disp. Ziff. A.6.2. (Übereinstimmungserklärung Brandschutz).

4. Baurechtliche Auflage:

Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BAFU-Richtlinie «Luftreinhaltung auf Baustellen» (Baurichtlinie Luft, ergänzte Ausgabe Februar 2016). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der beigelegten Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009, Massnahmenstufe A, Alle Baustellen, eingehalten werden.

5. Auflagen Liegenschaftsentwässerung:

- 5.1. Die oberflächliche Versickerung von Regenwasser (Dach- und Platzwasser) hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden;
- 5.2. Sämtliche Liegenschaftsentwässerungsleitungen für das Provisorium der Pferdeboxen müssen nach Ablauf der Bewilligungsdauer unverzüglich wieder rückgebaut werden;



- 5.3. Erfordert das Bauvorhaben keine Abwasserbewilligung, ist der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung (Liegenschaftsentwässerung), vor Baubeginn in einem Kanalisationsplan die Entwässerung der Dächer der Pferdeboxen aufzuzeigen und 3-fach zur Genehmigung einzureichen (oberflächliche Versickerung).

6. Feuerpolizeiliche Auflagen:

Qualitätssicherung

- 6.1. Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie «Qualitätssicherung im Brandschutz» zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Diese Person ist mittels Brandschutznachweis vor Baubeginn der Feuerpolizei Uster zu melden;
- 6.2. Vor Bezug ist die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz der Feuerpolizei Uster einzureichen;

Verwendung von Baustoffen

- 6.3. Für die Materialisierung von Innen- und Aussenwänden sowie Decken- und Dachkonstruktionen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie «Verwendung von Baustoffen», insbesondere diejenigen der Ziffer 3/Gebäudehülle und Ziffer 4/Gebäudeausbau;

Brandschutzabstände

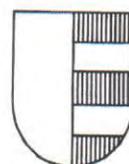
- 6.4. Im Sinne der Erwägung sind im Bereich der Unterschreitung des Brandschutzabstandes Ersatzmassnahmen, die einen Brandübergreif verhindern, vorzunehmen. Es ist eine brandabschnittsbildende Wand mit Feuerwiderstand EI 30/RF1 zum Wohnhaus zu erstellen;

Blitzschutz

- 6.5. Die zwei provisorischen Pferdeboxen sind an die bereits bestehenden Blitzschutzsysteme der Gebäude Assek. Nrn. 3984 sowie 5683 anzuschliessen;
- 6.6. Das Anpassen des bestehenden Blitzschutzsystems hat gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie «Blitzschutzsysteme» und der Weisung 20.06 «Blitzschutzsysteme» der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) zu erfolgen;
- 6.7. Der Anlageersteller hat dem Blitzschutzaufseher das fertig erstellte Blitzschutzsystem schriftlich zur Abnahme zu melden (Meldeformular auf GVZ-Webseite www.gvz.ch 'Feuerpolizei ' Formulare ' Blitzschutzwesen).

7. Bauausführung:

- 7.1. Der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, sind Baubeginn und Bauvollendung sowie die wesentlichen Zwischenstände (Erstellung des Schnurgerüsts und Fertigstellung des Rohbaus) mit den beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d. h. **mindestens 14 Tage zuvor**) anzuzeigen;
- 7.2. Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Dies entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen;
- 7.3. Das Bauvorhaben ist gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Abweichungen sind vorgängig bewilligen zu lassen;



- 7.4. Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metalle, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 430), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten;
- 7.5. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Demzufolge sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere die Weisungen und Richtlinie der SUVA sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien der Berufsverbände (SIA, VSS etc.) in jeder Hinsicht zu beachten.

B. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|----------|
| Grundgebühr | Fr. | 200.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 1'295.95 |
| Insertionsgebühr | Fr. | 225.00 |
| Schreibgebühr | Fr. | 120.00 |
| Total | Fr. | 1'840.95 |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen, spätestens jedoch vor Baubeginn, zu bezahlen. Massgebend ist die kürzere Frist.

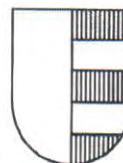
C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

- Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:
- Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 (Eingang: 05.02.2018)
 - Situationsplan 1:1000 vom 19.12.2018 (Eingang: 05.02.2018)
 - Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 05.02.2018):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
 - Merkblatt «Holz»
 - Merkblatt «Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen»
 - Formular «Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen» (Massnahmenstufe A)
 - Meldekarten (Baubeginn und Bauvollendung)
 - Formular «Anmeldung zur Bezugsabnahme» (www.energie.zh.ch)
 - Schätzungsgesuch GVZ (www.gvz.ch)
 - Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

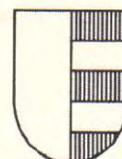


- 2. Dritte gemäss Begehren:**
eingeschrieben; unter Beilage der Rechnung von Fr. 34.00:
Gregor Greber, Eichstrasse 74, 8713 Uerikon (Schalterabgabe: 23.04.2018)
 - 3. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster**
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.5.
 - 4. Extern:**
Silligmann und Tschopp AG, Speckstrasse 3, 8330 Pfäffikon (Blitzschutzaufseher)
 - 5. Intern:**
 - Abteilung Bau, Bauinspektion
 - Abteilung Bau, Feuerpolizei
 - Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung
 - Abteilung Bau, Fristenkontrolle
 - Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach
-

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Stadtrat/Abteilungsvorsteher Bau

Versandt am: **06. SEP. 2018**



Merkblatt Holz

Keine Verwendung von Holz aus tropischen oder nordischen Urwäldern!

Urwälder in den Tropen, aber auch in Kanada, Sibirien und Skandinavien sind von unersetzlichem Wert für unzählige Tier- und Pflanzenarten. Ausserdem sind sie von grosser Bedeutung für den Klimahaushalt der Erde.

Der Stadtrat Uster hat am 18. August 1998 beschlossen, seinen Beitrag für die Natur zu leisten, indem er bei der Ausführung öffentlicher Bauten auf die Verwendung von Holz aus Urwäldern verzichtet.

Sehr geehrte Bauherrschaft, Sie sind eingeladen diesem Schritt zu folgen und nur einheimisches Holz für Ihr Bauvorhaben zu verwenden. Damit helfen Sie, den Raubbau an den Urwäldern einzuschränken.

Verlangen Sie bei allen Holzprodukten regionales oder FSC-zertifiziertes Holz!

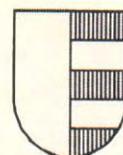
Verlangen Sie von Ihrem Architekten oder Ihrer Unternehmerin von jedem verwendeten Holzprodukt eine Herkunftsdeklaration!

Bei allen Hölzern braucht es eine Herkunftsdeklaration!

Bei folgenden Produkten müssen Sie speziell darauf achten:

- | | |
|------------|---|
| Türen: | Aus Brandschutzgründen wird oft für Türen Tropenholz (Sipo und Sapelli) verwendet. Dies ist von aussen nicht zu erkennen. |
| Fenster: | Immer öfter stammt das Holz für Fenster aus Osteuropa. Dabei handelt es sich um bekannte Holzarten wie Fichte, Föhre, Lärche. |
| Parkett: | Immer mehr Parkett kommt aus Asien oder Osteuropa. Nicht nur die Herkunft des sichtbaren Holzes ist wichtig, sondern auch das Holz des Trägermaterials. |
| Sperrholz: | Nach wie vor wird Sperrholz aus tropischen Hölzern eingesetzt, vor allem Okumé. Zudem wird immer mehr Sperrholz aus Russland importiert. |
| Furniere: | Furniere aus Tropenholz werden bei Möbeln, bei Küchenfronten, bei Türen und Holzplatten eingesetzt. |
| Möbel: | Gartenmöbel, Pfosten, Zäune müssen nicht aus Tropenholz sein. Alternativen sind Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Lärche FSC und Kiefer FSC. |

Alternativen zu Tropenholz sind auf der Rückseite aufgeführt.



| Bauelemente | Holzarten |
|---|--|
| Fenster, Fassadenverkleidungen, Konstruktionen aussen | Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Lärche FSC, Tanne FSC |
| Fensterläden | gleiche Arten wie Fenster, aber keine Kiefer (Föhre) |
| Türen, Tore | Ahorn FSC, Ahorn aus Westeuropa*, Birke FSC, Birnbaum aus der Schweiz, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Nussbaum aus Westeuropa*, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC |
| Schwellen | Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Lärche FSC, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa* |
| Konstruktionen innen | bei hoher mechanischer Beanspruchung: Birke FSC bei mittlerer Beanspruchung: Buche FSC, Buche aus Westeuropa*, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Esche FSC, Esche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Tanne FSC |
| Treppen | Ahorn FSC, Ahorn aus Westeuropa*, Birke FSC, Birnbaum aus der Schweiz, Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Nussbaum aus Westeuropa*, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC |
| Täfer, Verkleidungen | gleiche Holzarten wie Treppen |
| Fussböden, Parkett | gleiche Holzarten wie Treppen |
| Rahmen, Leisten | Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa*, Kiefer (Föhre) FSC, Kirschbaum aus Westeuropa*, Lärche FSC, Rotbuche FSC, Rotbuche aus Westeuropa*, Tanne FSC |
| Holzroste | Feuchtbereiche: Eiche FSC, Eiche aus Westeuropa* |
| Blind-, Füllholz | Esche FSC, Esche aus Westeuropa*, Fichte FSC, Tanne FSC |

***Westeuropa:** Schweiz, Deutschland, Frankreich, Österreich, Belgien, Luxembour, Niederlanden, Spanien, Portugal, Italien



Kanton Zürich
Baudirektion



Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Amt für Landschaft und Natur

Tiefbauamt

BUC – Baustellen Umweltschutz Controlling (Stand: September 2017)

Flyer: Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen

| | |
|---|--|
| Sorgfaltspflicht | Gegenüber ober- und unterirdischen Gewässern ist während der ganzen Bauzeit grösste Sorgfalt anzuwenden. Es dürfen keine Naturschutzgebiete oder Biotope durch Abwassereinleitungen, Grundwasserabsenkungen oder Bauschutt-/Abfall-Ablagerungen und Staub beeinträchtigt werden. |
| Unfallmeldung | Jeder Schadenfall, bei dem wassergefährdende Flüssigkeiten in ein Gewässer, eine Kanalisation oder in das Erdreich ausgelaufen sind, und jede Gewässerverschmutzung muss unverzüglich der Polizei Tel.-Nr. 117 gemeldet werden. Falls Sofortmassnahmen zur Schaden-Minimierung erforderlich sind, ist die Feuerwehr Tel. 118 aufzubieten. |
| Instruktionspflicht | Alle auf der Baustelle beschäftigten Personen sind in geeigneter Weise auf diese Vorschriften aufmerksam zu machen |
| Meldepflicht Grundwasser | Werden während der Bauarbeiten Grundwasservorkommen oder Quellen angeschnitten, ist dem AWEL, Abt. Gewässerschutz, Sektion Grundwasser (Tel. 043 259 32 07) Meldung zu erstatten. |
| Mit Abfällen belastete Standorte / Altlasten | Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind von einer Fachperson aus dem Bereich der Altlastenbearbeitung zu überwachen. Die Überwachung stützt sich in der Regel auf ein vom AWEL vor Baubeginn genehmigtes Aushub- und Entsorgungskonzept. Wird bei Bauarbeiten wider Erwarten mit Abfällen verschmutztes Material entdeckt, ist das AWEL, Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe, Sektion Altlasten (Tel. 043 259 39 73), unverzüglich zu informieren, damit die notwendigen abfall-/altlastenrechtlichen Massnahmen festgelegt werden können. Ausgenommen von der Meldepflicht sind Gebäudehinterfüllungen, die oft Bauabfälle enthalten. |
| Abwässer | Die Entwässerung von Baustellen richtet sich nach der Empfehlung SIA/VSA 431. Es ist insbesondere verboten: Die Einleitung von alkalischem (zementhaltigem) oder trübem Abwasser in ein Gewässer, das Versickern von alkalischem Abwasser sowie die Einleitung von alkalischem oder mit Feststoffen belastetem Abwasser in eine Kanalisation (vorbehältlich der Ausnahmen gemäss SIA/VSA 431). Bei der Ableitung von Baustellenabwasser in die Kanalisation muss abgeklärt werden, ob die Kapazität der Kanalisation und der Abwasserreinigungsanlage (ARA) ausreicht. Die Einleitung in die Kanalisation in die ARA ist bewilligungspflichtig, die Bewilligung ist bei der Gemeinde einzuholen. Für Einleitungen in Gewässer oder Versickerung von Abwässer ist eine kantonale Bewilligung erforderlich. |
| Entwässerungskonzept | Wenn durch den Bauvorgang unter- oder oberirdische Gewässer oder Abwasseranlagen beeinträchtigt werden können, muss ein Entwässerungskonzept nach SIA/VSA 431 erarbeitet und von der Gemeinde und allenfalls dem AWEL, vor Abschluss der Werkverträge genehmigt werden. Dies ist insbesondere der Fall bei: <ul style="list-style-type: none">▪ Untertagebau▪ Spezialtiefbauarbeiten▪ Baugrubenentwässerungen (Ausnahme: Bagatellfälle ohne Gefahr für ober- und unterirdische Gewässer)▪ Aufstellen von Anlagen für die Herstellung von Beton▪ Bohr- und Fräsarbeiten (Ausnahmen regelt die SIA/VSA 431)▪ Grundwasserabsenkung▪ Anlagen zum Umschlag von Beton, sofern pro Tag mehr als 1000 Liter Abwasser anfallen oder die Baustelle länger als 3 Monate dauert▪ Bauten innerhalb von Grundwasserschutz-zonen und -arealen▪ Bauvorhaben auf Altlasten, belasteten Standorten oder Verdachtsflächen |
| Reinigung Kanalisation | Alle durch die Bauarbeiten verschmutzten Anlagen der öffentlichen Kanalisationen sind von der Bauherrschaft auf eigene Kosten periodisch und nach Abschluss der Bauarbeiten zu reinigen |
| Zusatzbedingungen für Bauvorhaben in Grundwasserschutz-zonen S | Die Maschinen sind abends und am Wochenende abseits der Baugrube abzustellen. Auftanken, Wartung und das Reparieren der Maschinen und Fahrzeuge sind ausserhalb der Baugrube auf einem befestigten Platz vorzunehmen. Das Waschen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten ist nicht gestattet. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist verboten. Die Verwendung von Recyclingmaterialien ist generell verboten. Betonmaschinen und -umschlaggeräte dürfen nur auf einem dichten Platz mit einer entsprechenden Entwässerung aufgestellt werden. Die Verwendung geschmierter Spundwände sowie das Lagern von geöltem und geschmiertem Schalungsmaterial sind in der Zone S nicht zulässig. |



| | |
|--|--|
| Wasser- gefährdende Stoffe, Be- tanking | Behälter (Fässer, Kanister, Tanks) zur Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Treibstoffe, Schmierstoffe, Brennstoffe, Bauchemikalien etc.) sind so zu lagern, dass Verluste leicht erkannt und zurückgehalten werden. Die Behälter sind in überdachten Auffangwannen oder Räumen zu lagern und gegen das Abheben und den Zugriff durch Unbefugte zu sichern. Das Betanken von Fahrzeugen und Maschinen hat mit der grösstmöglichen Vorsicht, unter ständiger Aufsicht und unter Verwendung von geeignetem Ölwehrmaterial, zu erfolgen. Der Unternehmer muss Ölbindemittel in ausreichender Menge auf dem Areal zur Verfügung haben. |
| Lufthygiene | Das Verbrennen von Bauabfällen ausserhalb von bewilligten Abfallverbrennungsanlagen ist verboten. Baustellen sind im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde auch in lufthygienischer Hinsicht zu beurteilen und zu bewilligen. Die Baubehörde legt die erforderlichen Massnahmen anhand der allgemeinen Nebenbestimmungen fest und ordnet diese in der Baubewilligung an. Die Info-Blätter 1, 2 und 3 zum Vollzug der Baurichtlinie Luft im Kanton Zürich geben detailliert Auskunft über die Einstufung der Baustellen und deren Massnahmen. |
| Lärm | Für Baulärm gibt es keine Grenzwerte. Die Lärmemissionen einer Baustelle werden mit Massnahmen gemäss der Baulärmrichtlinie des BAFU begrenzt. Je grössere Lärmprobleme zu erwarten sind, desto mehr Massnahmen müssen aus dem Massnahmenkatalog der Baulärmrichtlinie berücksichtigt werden. Die Massnahmenstufen gemäss Baulärmrichtlinie sowie konkrete emissionsbegrenzende Massnahmen werden in der Baubewilligung verfügt. Ist die Baustellenplanung zum Zeitpunkt der Bewilligung eines Bauvorhabens noch nicht genügend weit fortgeschritten, kann die Gemeinde auch ein Baulärmkonzept verlangen, welches rechtzeitig vor Baufreigabe genehmigt werden muss. In der Anwendungshilfe zur Baulärmrichtlinie (erarbeitet durch die Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (cercle bruit)) finden sich praktische Beurteilungsbeispiele. Werden die vier Grundsätze der Baulärbekämpfung berücksichtigt, erhöht sich die Akzeptanz der Baustelle: <ol style="list-style-type: none">1. Umfassende Nachbarschaftsinformation (inkl. Bekanntgabe einer Ansprechstelle).2. Striktes Einhalten der Ruhezeiten. Arbeiten innerhalb der Ruhezeiten benötigen eine schriftliche Ausnahmegewilligung der Gemeinde (siehe kantonale Baulärmverordnung).3. Unnötigen Lärm vermeiden (z.B. Motorhauben schliessen, leerlaufende Motoren abstellen).4. Lärmige Tätigkeiten optimieren (z.B. lärmgünstige Einrichtung des Installationsplatzes, keine lärmintensiven Arbeiten in den Tagesrandstunden). |
| Erschütterun- gen | Sind Erschütterungseinwirkungen auf umliegende Bauwerke zu erwarten, sind vor Baubeginn Rissprotokolle zur Beweissicherung aufzunehmen. Rammarbeiten und Sprengungen dürfen nach kantonaler Baulärmverordnung nur mit schriftlicher Bewilligung der Gemeindebehörde vorgenommen werden. |
| Bauabfälle | Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach der Empfehlung SIA 430. Mit Ausnahme von unverschmutztem Aushubmaterial ist jegliches Ablagern von Bauschutt, Bausperrgut und anderen Bauabfällen in der Baugrube verboten. Das Verbrennen von Bauabfällen im Freien ist verboten. Bauabfälle sind auf der Baustelle zu trennen: <ol style="list-style-type: none">a. Verwertbare Materialien, wie Metalle, Altholz, Beton, Ausbauasphalt, usw.b. Material, das ohne Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden darf, beispielsweise von Fremdstoffen wie Holz, Metallen und Kunststoffen befreiter, aussortierter Bauschutt;c. Brennbare Abfälle (beispielsweise Verpackungsmaterial) zur energetischen Verwertung in die Kehrichtverbrennung;d. Bausperrgut, d.h. vermischte Bauabfälle zur Weiterbehandlung in einer Bausperrgut-Sortieranlage. |
| Rückbauten | Es gilt § 327 des Planungs- und Baugesetzes (PBG): Meldepflicht und Baukontrolle |
| Recycling- Baustoffe | Es gilt die BAFU Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle. |



| | |
|---|---|
| Verschieben von Boden | <p>Bodenverschiebungen aus dem Bereich des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen oder aus Bauarealen mit Belastungshinweisen sind nur nach den Vorgaben der Bundeswegleitung „Verwertung von ausgehobenem Boden“ (BUWAL 2001) zulässig. Der Prüfperimeter kann bei den Gemeindebehörden eingesehen werden.</p> <p>Falls mehr als 50 m³ (fest) Bodenmaterial aus Bauarealen mit Belastungshinweisen (i.d.R. Prüfperimeter für Bodenverschiebungen) abgeführt werden sollen, ist hierfür im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens eine kommunale Bewilligung einzuholen.</p> |
| Umgang mit Boden | <p>Mit geeigneten Vorkehrungen wie Maschinenwahl in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte und druckabnehmenden Massnahmen ist sicherzustellen, dass bleibende Bodenverdichtungen vermieden werden; allfällige druckabnehmende Massnahmen wie Einkiesungen oder Baggermatratzen für Pisten und Installationsplätze sind nach Möglichkeit direkt auf dem Oberboden zu realisieren.</p> <p>Vermischungen von Oberboden („Humus“, A-Horizont), Unterboden („Stockerde“, „Roterde“, B-Horizont) und Untergrundmaterial (C-Horizont) sind zu vermeiden.</p> <p>Soll ausgehobenes Material auf Böden ausserhalb des eingereichten Projekts verwertet werden, so ist hierfür ausserhalb der Bauzonen eine kantonale Bewilligung erforderlich.</p> |
| Biotope und seltene Arten | <p>Benachbarte schützenswerte Biotope oder Naturschutzgebiete und geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Segler) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere: Deponien, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einleitung von Wasser oder Abwasser, Drainage oder Grundwasserabsenkung, Zwischenlagerung von Material oder Maschinen, Staubimmissionen. Nicht zulässig sind auch alle Störungen, welche zur vorübergehenden Vertreibung von Arten oder gar zur Aufgabe von Brutn führen können.</p> |
| Invasive Neophyten (schädliche gebietsfremde Pflanzen) | <p>Boden mit Samen oder Wurzeln des Asiatischen Staudenknöterichs, des Essigbaums, der Ambrosia, des Riesenbärenklau, des Schmalblättrigen Greiskrauts oder des Drüsigen Springkrauts darf nur am Entnahmeort verwertet werden oder ist in einer Deponie Typ B oder in einer geeigneten Kiesgrube zu entsorgen. Boden mit Drüsigem Springkraut kann unter Auflagen auch in der Landwirtschaft verwertet werden. Sofern Boden anfällt, der mit Asiatischem Staudenknöterich oder Essigbaum belastet ist, ist ein befugter Altlastenberater beizuziehen und das Zusatzformular „Belastete Standorte und Altlasten (inkl. mit Neobiota belastete Standorte)“ bei der örtlichen Baubehörde einzureichen (siehe www.altlasten.zh.ch -> Bauen auf belasteten Standorten -> Private Kontrolle). Der korrekte Umgang mit Boden mit Ambrosia, Riesenbärenklau, Schmalblättrigem Greiskraut oder Drüsigem Springkraut hat in Eigenverantwortung zu erfolgen.</p> <p>Im Kanton Zürich gilt eine Bekämpfungspflicht für Ambrosia, Riesenbärenklau und Schmalblättriges Greiskraut.</p> <p>Ambrosia sowie Wurzeln, Rhizome des Asiatischen Staudenknöterichs und des Essigbaums sind in einer KVA zu entsorgen. Schnittgut der übrigen invasiven Neophyten mit Blüten, Samen sowie Wurzeln sind in einer professionellen Kompostierungsanlage (keine Feldrandkompostierung) oder Vergärungsanlage oder KVA zu entsorgen.</p> <p>Es gilt ein Verbot der Verwendung von Pflanzen des Anhangs 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV). Auf weitere Pflanzen der Schwarzen Liste und Watch Liste von Info Flora ist zu verzichten oder die Blüten sind vor der Samenreife zu entfernen. Es wird empfohlen, einheimische Pflanzen zu verwenden.</p> <p>Offene Böden (Bodendepots, Installationsplätze, temporäre Rohböden) und Flächen mit lückiger Vegetation sind regelmässig auf das Vorhandensein von invasiven Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen. Bodendepots und längere Zeit brachliegende Flächen sind so rasch wie möglich zu begrünen. Fertiggestellte Flächen sind, sofern ökologische Gründe nicht dagegensprechen, so rasch wie möglich zu begrünen. Sie sind bis sich die Zielvegetation entwickelt hat, regelmässig bezüglich invasiver Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende invasive Neophyten sind zu bekämpfen.</p> <p>Mehr Infos unter www.neobiota.zh.ch -> Bauen</p> |



Hochbau und Vermessung Oberlandstrasse 78 Postfach 1442 8610 Uster

Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009

Baugesuch Nr.: _____ Strasse: _____

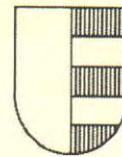
Bauprojekt: _____

Bauherrschaft/
Vertretung: _____

**Massnahmenstufe A
Alle Baustellen**

1. Es sind emissionsarme Arbeitsgeräte einzusetzen. Alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren sind nach Herstellerangaben auszurüsten und regelmässig zu warten. Dies ist bei Maschinen und Geräten mit Leistung < 18 kW mit einem Wartungskleber und bei Maschinen und Geräten mit Leistung ≥ 18 kW mit einem Abgaswartungsdokument und einer Abgasmarke zu dokumentieren.
2. Benzinbetriebene Arbeitsgeräte ohne Katalysator dürfen nur mit Gerätebenzin nach SN 181163 betrieben werden¹. Für dieselbetriebene Maschinen und Geräte dürfen nur schwefelarme (Schwefelgehalt < 50 ppm) oder schwefelfreie (< 10 ppm) Treibstoffe verwendet werden.
3. Bei staubenden Arbeiten, Umschlagsprozessen und Lagerung von Schüttgütern sind geeignete Massnahmen zu treffen, damit keine sichtbaren Staubemissionen auftreten, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.
4. Für Oberflächenbehandlungen, Dichtungen und Anstriche (Grundierungen, Voranstriche, Isolieranstriche, Ausgleichspachtel, Farbanstriche, Verputze, Haftbrücken, Primer usw.) sind umweltverträgliche (lösungsfreie) Produkte zu verwenden. Dies gilt auch für Klebstoffe.
5. Die Bauherrschaft oder eine von ihr beauftragte geeignete Stelle hat das korrekte Umsetzen der im Bewilligungsverfahren, Leistungsverzeichnis und Werksvertrag festgelegten emissionsbegrenzenden Massnahmen zu überwachen.

¹ Lieferantenliste unter: www.empa.ch

**Informationen für die Bauherrschaft:**

Dieselbetriebene Maschinen und Geräte auf Baustellen mit Leistungen von > 18 kW müssen gemäss nachfolgender Tabelle den Anforderungen der Luftreinhalte-Verordnung für neu in Verkehr gebrachte oder nachgerüstete Maschinen entsprechen (d. h. gemäss Art. 19.a LRV in Verbindung mit Anhang 4 Ziffer 3 LRV [Konformitätsbescheinigung für Baumaschinen] besitzen oder ein VERT-geprüftes Partikelfiltersystem aufgebaut haben):

| | Leistungen | Jahrgang/Baujahr | Termin |
|-------------------|-------------------|------------------|------------|
| neue Baumaschinen | > 18 kW bis 37 kW | ab 2010 | 01.01.2010 |
| neue Baumaschinen | > 37 kW | ab 2009 | 01.01.2009 |
| alte Baumaschinen | > 37 kW | 2000 bis 2008 | 01.05.2010 |
| alte Baumaschinen | > 37 kW | vor 2000 | 01.05.2015 |

Die Anforderungen an Baumaschinen richten sich ab dem 1. Januar 2009 an die Betreiber der Baumaschinen, d. h. an den Bauunternehmer und nicht mehr an die Bauherrschaft!

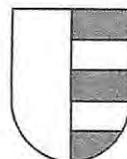
Die Unterzeichnenden bestätigen die Einhaltung der geltenden Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1. Januar 2009.

Die Einreichung dieser Bestätigung ist Vorbedingung für die Erteilung der Baufreigabe.

Ort, Datum:

Unterschrift verantwortlicher Projektverfasser:

Unterschrift ausführende(r) Unternehmer:



VERFÜGUNG NR. H 358/2020

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2020-0048: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|---|--|
| Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Bauvorhaben | Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Fristverlängerung bis 31.12.2021 |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof» |
| Ausschreibung | 29. Mai 2020 |
| Planunterlagen | Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017 |

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 wurde die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, befristet bis 31. Oktober 2020, unter Auflagen und Bedingungen, erteilt.

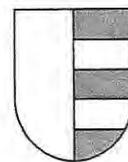
Mit Eingabe vom 1. April 2020 (Anhandnahme: 13. Mai 2020) ersucht die Bauherrschaft nun um die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für die provisorischen Pferdeboxen.

Projektbeschreibung

Das Provisorium 1, welches Platz für sechs Pferde bietet, befindet sich nördlich der grossen Reithalle Assek. Nr. 5683 und weist die Aussenmasse von 27.10 m x 5.04 m x 3.73 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2, welches Platz für zwei Pferde bietet, weist die Aussenmasse von 6.08 m x 4.08 m x 3.86 m (Länge x Breite x Höhe) auf. Das Provisorium 2 befindet sich zwischen der kleinen Reithalle mit Stallungen Assek. Nr. 3984 und dem Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 1295.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine Verlängerung der befristeten Bewilligung bis 31. Dezember 2021 für die Provisorien. Begründet wird das Begehren mit der aktuellen Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», welche seitens Bauherrschaft bereits in die Wege geleitet wurde.



Der revidierte Gestaltungsplan soll ermöglichen, die Pferdesportanlage auf Basis eines Richtkonzepts nach den heutigen Bedürfnissen und den Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung ausbauen zu können. Zur Sicherstellung der Zonenkonformität der Pferdesportanlage und deren Ausbau beantragt die Bauherrschaft bei den zuständigen Stellen auch eine Umzonung der vorliegenden Landwirtschaftszone und der nicht zugewiesenen Zone in eine Erholungszone Reitsport mit Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem revidierten Gestaltungsplan und der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung soll die Grundlage für eine unbefristete Bewilligung der provisorischen Pferdeboxen geschaffen werden. Diese zusätzlichen Pferdeboxen werden weiterhin benötigt als flexibel nutzbare Reserven für die kurzfristige Nachfrage, für den Umbau der bestehenden Stallungen und für spezielle Anlässe, wie die Trainingsvorbereitung von Reitequipen.

Eine Genehmigung der revidierten Richt- und Nutzungsplanung und somit des Gestaltungsplans ist nicht vor dem Frühjahr 2021 zu erwarten. Deshalb beantragt die Bauherrschaft eine Verlängerung der Bewilligung bis Ende 2021.

Für die Sanierung und Anpassung der bestehenden Stallungen, unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs, und in Anbetracht der bereits in die Wege geleiteten Revision des privaten Gestaltungsplans erachtet die Stadt Uster eine Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts Anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Eine Fristverlängerung im angesuchten Rahmen erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Dezember 2021 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken.

Die bereits eingetragene «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet und ist zu löschen bzw. durch einen neuen Revers mit angepasster Frist zu ersetzen. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

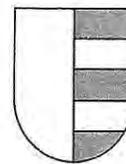
Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Bezugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.



Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.

Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV). Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die Verlängerung der befristeten Bewilligung für die beiden Provisorien bis 31. Dezember 2021 kann aufgrund der obigen Erwägungen erteilt werden.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

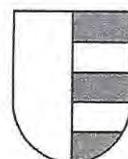
Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Die befristete Bewilligung kann aufgrund den obigen Erwägungen jedoch verlängert werden.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Innert der Auflagefrist sind keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, eingegangen.

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für zwei provisorische Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295, 3984 und 5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Innert 120 Tagen zu erfüllen:

Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen.

2. Grundbuch

2.1. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 358/2020 vom 22. Juli 2020 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Dezember 2021 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.

2.2. Mit der vorliegenden Verfügung wird die «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, obsolet und kann gelöscht werden.

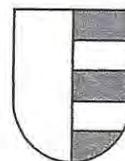
B. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|--------|
| Grundgebühr | Fr. | 200.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 433.50 |
| Insertionsgebühr | Fr. | 225.00 |
| Schreibgebühr | Fr. | 75.00 |
| Total | Fr. | 933.50 |

Dieser Betrag ist innert 120 Tagen zu bezahlen.

C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 25.01.2018 (Eingang: 08.04.2020)
- Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 08.04.2020):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.

3. Intern:

- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Liegenschaftsentwässerung, per E-Mail (hausanschluss@uster.ch)
- Abteilung Bau, Fristenkontrolle
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Abteilungsleiter Bau

Versandt am: 24. JULI 2020



VERFÜGUNG NR. H 491/2021

Bauprojekt / B2.02.20
Baugesuch Nr. 2021-0203: Ernst Wettstein
Baurechtlicher Entscheid (Bewilligung)

| | |
|---|--|
| Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer | Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil |
| Bauvorhaben | Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den bestehenden Reithallen und Stallungen Assek. Nrn. 3984/5683 Fristverlängerung bis 31.12.2022 |
| Liegenschaft | Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Assek. Nrn. 1295/3984/5683, Kat. Nr. H2012, Wermatswil |
| Zone | Privater Gestaltungsplan «Fohlenhof» |
| Ausschreibung | 13. Oktober 2021 |
| Massgebende Planunterlagen | Katasterplan 1:500 vom 23.09.2021 Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100 vom 10.12.2017 Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50 vom 10.12.2017 |

ERWÄGUNGEN

Einleitung

Mit Verfügung Nr. H 402/2018 vom 4. September 2018 (Baugesuch Nr. 2018-0018) wurde die baurechtliche Bewilligung für das Erstellen von zwei provisorischen Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295/3984/5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, befristet bis 31. Oktober 2020, unter Auflagen und Bedingungen, erteilt.

In der Folge wurde mit Verfügung Nr. H 358/2020 vom 22. Juli 2020 (Baugesuch Nr. 2020-0048) die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2021 für die Provisorien, unter Nebenbestimmungen, erteilt.

Mit Eingabe vom 24. September 2021 ersucht die Bauherrschaft nun um eine weitere Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 für die provisorischen Pferdeboxen.

Projektbeschreibung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in den vorangegangenen Entscheiden (Baugesuche Nrn. 2018-0018 und 2020-0048) verwiesen.

Befristung

Die Bauherrschaft beantragt eine weitere Verlängerung der befristeten Bewilligung bis 31. Dezember 2022 für die Provisorien. Begründet wird das Begehren wiederum mit der aktuellen Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», welche seitens Bauherrschaft bereits in die Wege geleitet wurde. So wurde am 11. Februar 2020 der revidierte private Gestaltungsplan «Fohlenweid»



beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2020 konnte das ARE noch keine Genehmigung in Aussicht stellen, weshalb eine nochmalige Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans erforderlich wird. Im Juni 2021 haben Eigentümerschaft und Kanton einen revidierten Entwurf im Sinne einer Voranfrage besprochen. Gemäss dem nun vorliegenden Begründungsschreiben der Bauherrschaft wird die Revision weiterverfolgt.

Mit dem revidierten Gestaltungsplan soll die Grundlage für eine unbefristete Bewilligung der provisorischen Pferdeboxen geschaffen werden. Da das Verfahren noch etwas mehr Zeit beansprucht, beantragt die Bauherrschaft, die befristete Bewilligung nochmals um ein Jahr, d. h. bis 31. Dezember 2022, zu verlängern.

In Anbetracht der bereits in die Wege geleiteten Revision des Gestaltungsplans erachtet die Stadt Uster eine Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 als angemessen und verhältnismässig.

Mit der Befristung erteilt die Behörde ihre Zustimmung, eine Baute oder Anlage für eine bestimmte Zeitdauer zu errichten. Dies ist sinnvoll, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht infrage kommt, andererseits aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind. Eine befristete Bewilligung in diesem Sinne bedeutet somit nichts Anderes als die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten und Anlagen.

Das angesuchte Bauvorhaben ist in seiner Ausgestaltung und Bauweise als Provisorium konzipiert und erfüllt somit ohne Zweifel die Bedingungen, welche für die Erteilung einer befristeten Bewilligung vorausgesetzt werden. Die Vorschriftswidrigkeiten betreffen vorliegend die gestalterische Einordnung und die Grundmasse (Baubereiche). Provisorische Bauten können entsprechend der Gerichtspraxis auf höchstens fünf Jahre befristet werden. Eine Fristverlängerung im angesuchten Rahmen erscheint in Würdigung des Grades der Rechtswidrigkeiten somit als angemessen.

Die Provisorien sind bis 31. Dezember 2022 wieder zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Befristete Bewilligungen sind im Grundbuch anzumerken.

Die bereits eingetragene «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet und ist zu löschen bzw. durch einen neuen Revers mit angepasster Frist zu ersetzen. Der genaue Wortlaut hierzu findet sich im Dispositiv.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Baugrundstück befindet sich im Beizugsgebiet des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», der vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 8. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt wurde.

Wo die Bestimmungen des Gestaltungsplans keine besonderen Regelungen enthalten, gelten gemäss Art. 4 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung bzw. des übergeordneten Rechts.

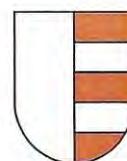
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)

Für das Baugrundstück ist gemäss Art. 9 GPV die Empfindlichkeitsstufe III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

Nutzweise

Gemäss Art. 6 Abs. 1 GPV sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, den Reitbetrieb sowie Wohnungen für das betriebszugehörige Personal zulässig. Mistdeponien sind in der Nähe von Stallungen erlaubt (Art. 6 Abs. 3 GPV).

Die Provisorien erweisen sich von ihrer Nutzweise her als zonenkonform.



Einordnung und Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz [PBG]).

Gestaltungsplan

Für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet gelten erhöhte Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung, wie sie in den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Fohlenhof» definiert worden sind (§ 83 PBG, Art. 7 GPV).

Gemäss Art. 7 Abs. 1 GPV sind Bauten und Anlagen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in der Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Sinngemäss Gleiches gilt für den Umschwung und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf, Bepflanzung und Gestaltung (Art. 7 Abs. 2 GPV). Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet (Abs. 3).

Für die fachliche Beurteilung der architektonischen sowie landschaftlichen Einordnung von Bauvorhaben ist die stadträtlich eingesetzte Stadtbildkommission in empfehlender Weise zuständig.

Das Bauvorhaben unterliegt gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Aufgrund der befristet beantragten Bewilligung wurde auf eine Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission verzichtet. Die Verlängerung der befristeten Bewilligung für die beiden Provisorien bis 31. Dezember 2021 kann aufgrund der obigen Erwägungen erteilt werden.

Grundmasse

Ausnützungsmass

Das Ausnützungsmass wird durch die Mantellinien und die übrigen Beschränkungen der Gebäudeausmasse bestimmt (Art. 5 Abs. 1 GPV).

Die Mantellinie bezeichnet im Situationsplan die äusserste Begrenzung der bestehenden und geplanten Hochbauten (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GPV).

Die beiden Provisorien befinden sich ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien und sind daher nicht bewilligungsfähig. Die befristete Bewilligung kann aufgrund den obigen Erwägungen jedoch verlängert werden.

Zustellung des baurechtlichen Entscheids

Innert der Auflagefrist sind keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, eingegangen.

Verfahren

Für die Verabschiedung dieser Verfügung ist der Vorsteher der Abteilung Bau auf kommunaler Ebene abschliessend zuständig (Art. 2 der Zuständigkeitsordnung in Bau- und Gewässerschutzsachen).



DER ABTEILUNGSVORSTEHER BAU VERFÜGT:

A. Die baurechtliche Bewilligung für die Fristverlängerung bis 31. Dezember 2022 für zwei provisorische Pferdeboxen bei den Gebäuden Assek. Nrn. 1295/3984/5683 an der Fohlenweidstrasse 20.1/20.2, Kat. Nr. H2012, in Wermatswil, wird gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Innert 30 Tagen zu erfüllen:

Die Bewilligungsgebühr ist gemäss beiliegender Rechnung an die Stadtkasse Uster einzuzahlen.

2. Grundbuch

- 2.1. Gestützt auf § 321 PBG und auf den vorliegenden Entscheid wird das Grundbuchamt Uster durch die Baubehörde Uster angewiesen, die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach erfolgter Rechtskraft dieses Entscheids und nach Mitteilung der Erteilung der Baufreigabe im Grundbuch der betreffenden Parzelle einzutragen, unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft:

Befristete Baubewilligung

«Die mit Verfügung Nr. H 491/2021 vom 4. November 2021 bewilligten Bauten (Pferdestallungen) auf dem Grundstück Kat. Nr. H2012 sind Provisorien und müssen von der Bauherrschaft bis spätestens 31. Dezember 2022 entschädigungslos zurückgebaut werden.»

Das Grundbuchamt Uster wird ersucht, der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, nach erfolgtem Eintrag ein Zeugnis dieser Anmerkung zukommen zu lassen.

- 2.2. Mit der vorliegenden Verfügung wird die «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Befristete Bewilligung (Pferdestallung)», dat. 04.10.2019, Beleg 978, obsolet und kann gelöscht werden.

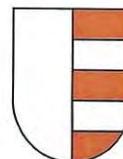
B. Die Gebühren und Kosten betragen:

| | | |
|--------------------|-----|--------|
| Grundgebühr | Fr. | 200.00 |
| Bearbeitungsgebühr | Fr. | 286.00 |
| Insertionsgebühr | Fr. | 225.00 |
| Schreibgebühr | Fr. | 75.00 |
| Total | Fr. | 786.00 |

Dieser Betrag ist innert 30 Tagen zu bezahlen.

C. Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Anordnung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller, Projektverfasser und Grundeigentümer:

Ernst Wettstein, Fohlenweidstrasse 60, 8615 Wermatswil
eingeschrieben; mit folgenden Beilagen:

- Katasterplan 1:500 vom 23.09.2021 (Eingang: 24.09.2021)
- Projektpläne vom 10.12.2017 (Eingang: 24.09.2021):
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Grundriss 1:100
 - Provisorium 1 für 6 Pferde, Ansichten 1:100
 - Provisorium 2 für 2 Pferde, Grundriss/Ansichten 1:50
- Rechnung Baubewilligung Stadt Uster

2. Grundbuchamt Uster, Zürichstrasse 1, 8610 Uster
unter Hinweis auf Disp. Ziff. A.2.

3. Intern:

- Abteilung Bau, Bauinspektion
- Abteilung Bau, Fristenkontrolle
- Abteilung Bau, Stadtraum und Natur, per E-Mail (stadtraum@uster.ch)
- Abteilung Bau, Kanzlei Hochbau, 2-fach

Stadt Uster
Abteilung Bau

Stefan Feldmann
Abteilungsleiter Bau

Versandt am: 05. NOV. 2021



Schweizerischer Verband für Pferdesport
Fédération Suisse des Sports Equestres
Federazione Svizzera Sport Equestri
Swiss Equestrian Federation

Papiermühlestrasse 40 H
P.O. Box 726
CH-3000 Bern 22
Tel. +41 (0)31 335 43 43
Fax +41 (0)31 335 43 58
info@fnch.ch, www.fnch.ch

An die betreffenden Stellen
und Behörden

Bern, 22. September 2022 / eni

Reitanlage Fohlenhof der Familie Wettstein in Wermatswil

Seit 20 Jahren nutzt der Schweizerische Verband für Pferdesport SVPS regelmässig die Reitanlage der Familie Wettstein für Trainings auf allen Stufen in Dressur- und Springreiten.

Da die ganze Familie Wettstein im Reitsport auf höchstem Niveau engagiert ist, kennen sie die Bedürfnisse der Spitzenreiter und ihrer Pferde bestens. Die Anlage bietet jeweils sehr gute Bedingungen für anspruchsvolle Trainings der Kadermitglieder, wovon auch die Nachwuchsreiter profitieren.

Dank der zentralen Lage in der Ostschweiz an der Autobahn und in der Nähe des Flughafens, greifen wir gerne auf die Anlage in Wermatswil zurück. Vom Nachwuchs bis zur Elite führen wir Dressurtrainings mit internationalen Trainern durch.

Für mehrtägige Trainings werden die Pferde eingestallt, wozu wir auf Stallungen angewiesen sind. Der Schweizerische Verband für Pferdesport ist für die Nachwuchsförderung sowie den Elitesport auf solche Anlagen mit professioneller Betreuung angewiesen und hofft, auch in Zukunft die bewährte, traditionelle Zusammenarbeit mit der Familie Wettstein weiterführen zu können

Mit freundlichen Grüssen

Schweizerischer Verband für Pferdesport

Evelyne Niklaus
Sportmanager SVPS

ALLE MAUERMASSSE SIND FOLGENS
 DIE FENSTERLÖCHER SIND ANMERKTEN
 O' N. DER BODENLÖCHER

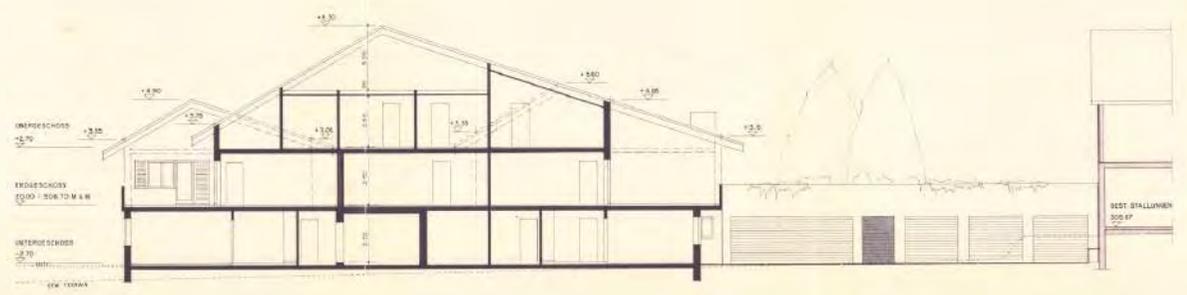
Bauherrschaft
 BB 135 / 1074
 Architekt
 HEINICH BÄCHLE ARCHITECTURBÜRO
 USTER

 anrechenbare Bruttogeschossfläche
 Bruttonebenfläche

Baubewilligung erteilt:
 Baubewilligung Nr. 455 vom 21.5.2015
 WERMATSWIL LUTER
 Bei Rückzug der Baubewilligung



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHNITT A - A



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Plan Untergeschoss separat
 aufgrund einer neueren Baubewilligung
 im Jahr 2015 (Verfügung Nr. 0495/2015)



Wohnungseinbau

Nr. 315/21

untergeschoss
GRUNRISS ERDGESCHOSS ÜBERSICHTSPLAN

1 : 150

Gr. A3

Dat. 21.09.2015 HB

REV. 23.10.2015 HB

HANS BUCHER

Tägerackerstrasse 17, 8610 Uster

Telefon 044 940 44 66

Telefax 044 940 44 62

E-Mail h.bucher@bucher-architekten.ch

BAUEINGABE

BAUHERR

ARCHITEKT

■ BESTEHEND
■ ABBRUCH
■ NEU

[Signature]

[Signature]

EINGANG

23.10.15 86 15 - 0 1 8 8

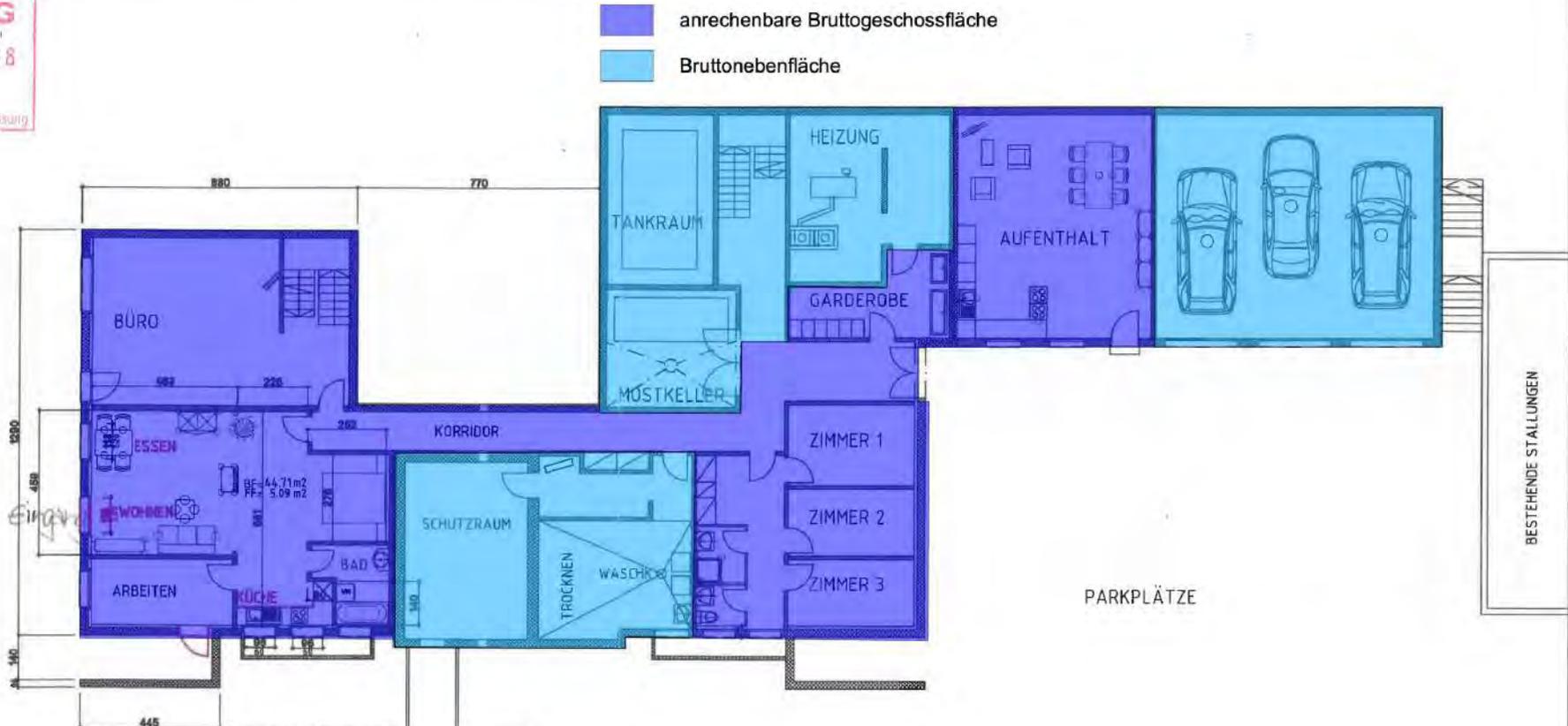
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

BODENFLÄCHE

4.63 x 4.59 = 21.25 m²
6.81 x 2.26 = 15.39 m²
1.40 x 0.80 = 1.12 m²
2.76 x 2.52 = 6.95 m²
TOTAL = 44.71 m²

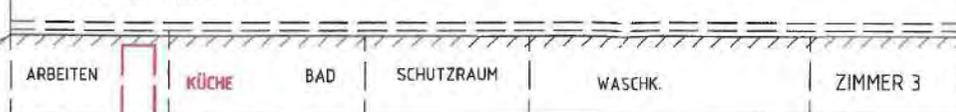
FENSTERFLÄCHE

1.13 x 1.20 = 1.35 m²
1.13 x 2.00 = 2.26 m²
0.96 x 0.60 = 0.57 m²
0.96 x 0.60 = 0.57 m²
TOTAL = 5.09 m²



Massgebender Plan
zur Verfügung Nr. H
05.11.15 0495 / 20 5 -
unter Vorbehalt der Eingetragenen
Nutzungsbestimmungen
Stadt Uster
Hochbau + Vermessung

SCHNITT/ ANSICHT



PARKPLÄTZE

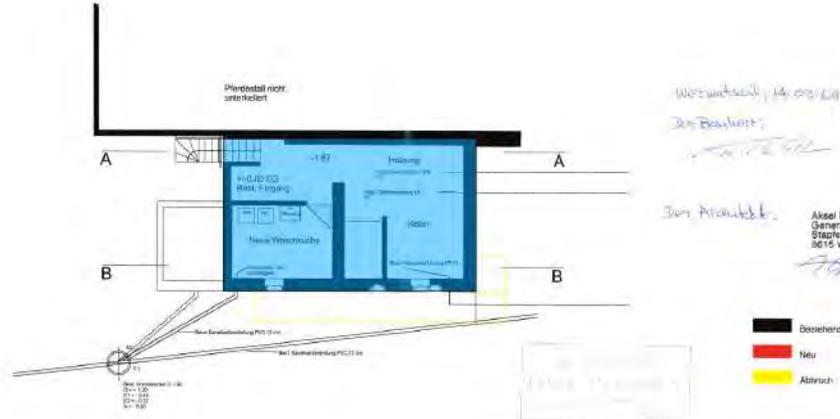
BESTEHENDE STALLUNGEN

PARKPLÄTZE

 anrechenbare Bruttogeschossfläche

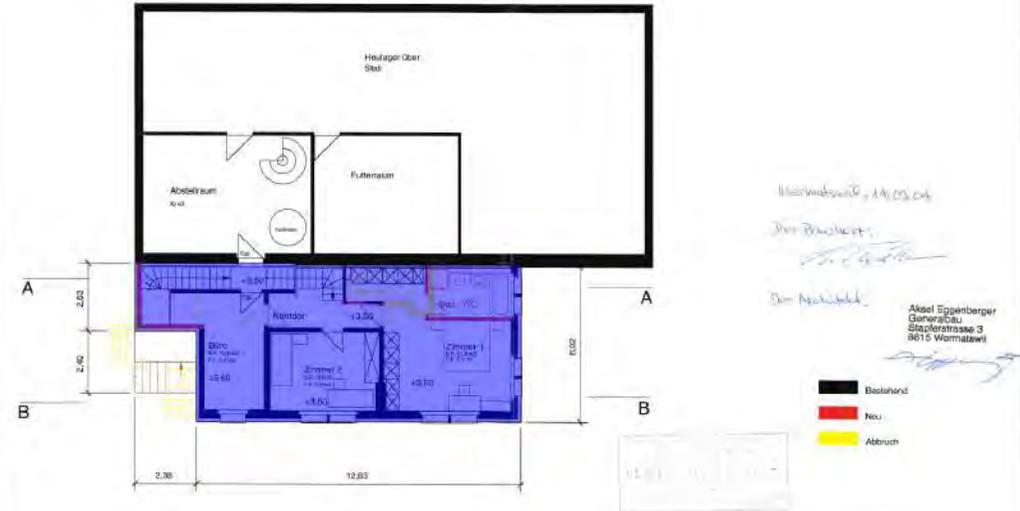
 Bruttonebenfläche

EGW 95 02-04
15.04.04 11:47:40 (100)



| | | | |
|--------------------|---|-------------|---------------------------------------|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | | |
| Plan-Nr. 0406-1 | Geschnitten | Geschnitten | Datenname |
| | 22.02.04 | 03.03.04 | Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | Grundriss Untergeschoss | | 1:100 |
| | Generalbau, Akkel Eggenberger Stapfenstrasse 3, 8615 Wermatswil | | Tele: 01942 08 96 Fax: 01942 08 95 |

EGW 95 02-04
15.04.04 11:47:40 (100)



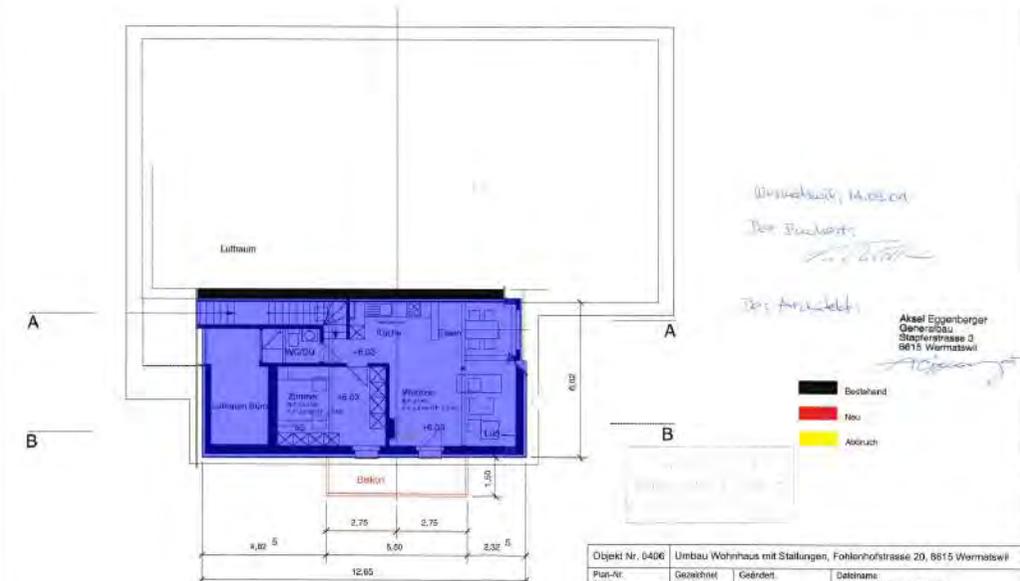
| | | | |
|--------------------|---|-------------|---------------------------------------|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | | |
| Plan-Nr. 0406-3 | Geschnitten | Geschnitten | Datenname |
| | 22.02.04 | 03.03.04 | Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | Grundriss Obergeschoss | | 1:100 |
| | Generalbau, Akkel Eggenberger Stapfenstrasse 3, 8615 Wermatswil | | Tele: 01942 08 96 Fax: 01942 08 95 |

EGW 95 02-04
15.04.04 11:47:40 (100)



| | | | |
|------------------|---|-------------|---------------------------------------|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | | |
| Plan-Nr. 0406-2 | Geschnitten | Geschnitten | Datenname |
| | 22.02.04 | 03.03.04 | Abänderungseingabe 100 v6 |
| Änderungseingabe | Grundriss Erdgeschoss | | 1:100 |
| | Generalbau, Akkel Eggenberger Stapfenstrasse 3, 8615 Wermatswil | | Tele: 01942 08 96 Fax: 01942 08 95 |

EGW 95 02-04
15.04.04 11:47:40 (100)



| | | | |
|--------------------|---|-------------|---------------------------------------|
| Objekt Nr. 0406 | Umbau Wohnhaus mit Stallungen, Fohlenhofstrasse 20, 8615 Wermatswil | | |
| Plan-Nr. 0406-4 | Geschnitten | Geschnitten | Datenname |
| | 22.02.04 | 03.03.04 | Abänderungseingabe 100 v6 |
| Abänderungseingabe | Grundriss Dachgeschoss | | 1:100 |
| | Generalbau, Akkel Eggenberger Stapfenstrasse 3, 8615 Wermatswil | | Tele: 01942 08 96 Fax: 01942 08 95 |