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 Verkehrserschliessung 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

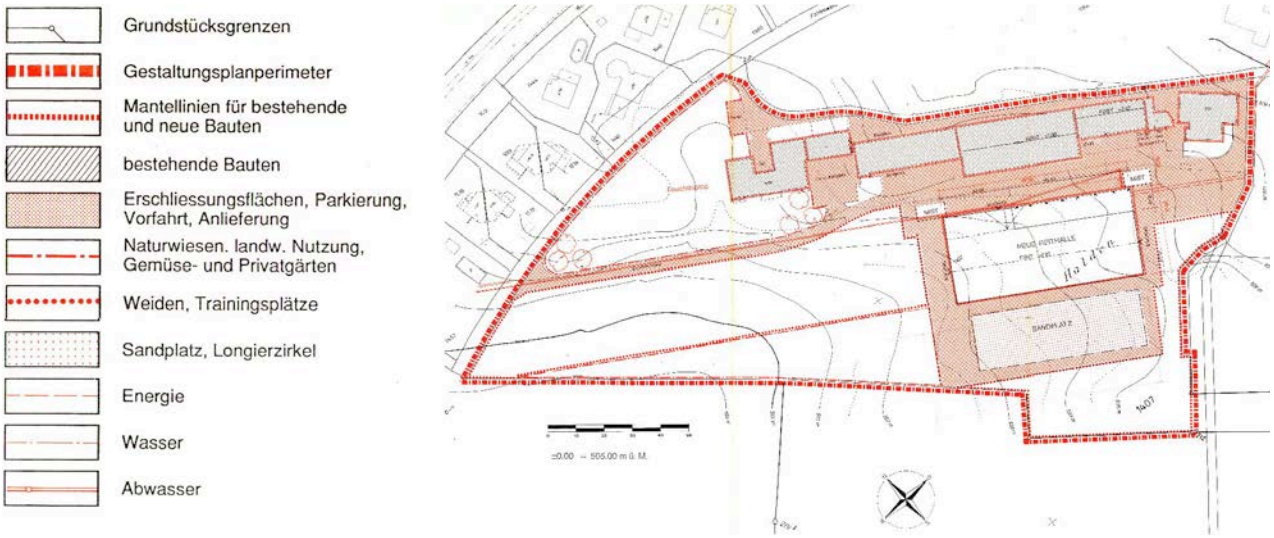
Der Sport- und Handelsstall Wettstein in Wermatswil wird in der 7. Generation geführt. Auf der Pferdesportanlage Fohlenhof wird ein vielseitiges Angebot für den Amateur- aber auch internationalen Spitzensport in den Disziplinen Dressur- und Springreiten angeboten. Sie umfasst Pensionsställe mit 31 Pferdeboxen, 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. Nebst den notwendigen Anpassungen der Pferdeboxen an die Tierschutzgesetzgebung braucht es für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb auch noch weitere bauliche Ergänzungen wie zusätzliche Pferdeboxen, Führanlagen 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.



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

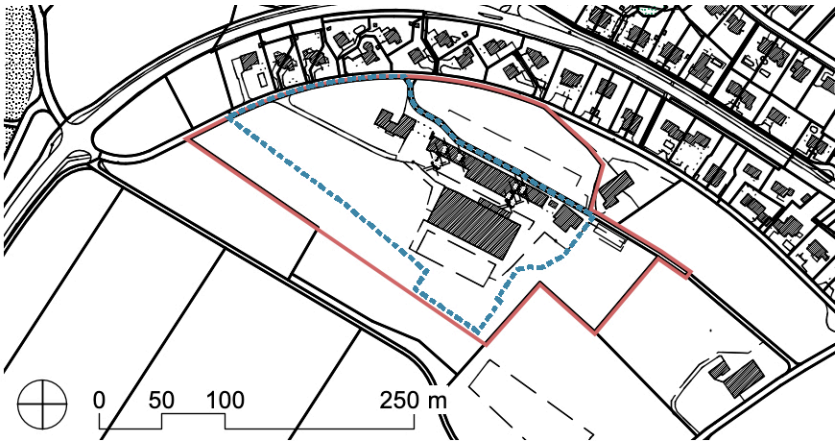
Die angestrebte Teilrevision des Gestaltungsplanes Fohlenhof wird vom Auftraggeber und der Meliorationsgenossenschaft Uster (als Grundeigentümerin der Parzelle Kat. Nr. H2011) aufgestellt, bedingt die Zustimmung des Gemeinderates (Parlament) und muss von der kantonalen Baudirektion genehmigt werden.

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 alt

Geltungsbereich neu



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 Ausbildner 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 eindrücklichen 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 Luhmülen 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 Pferdesportanlage 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

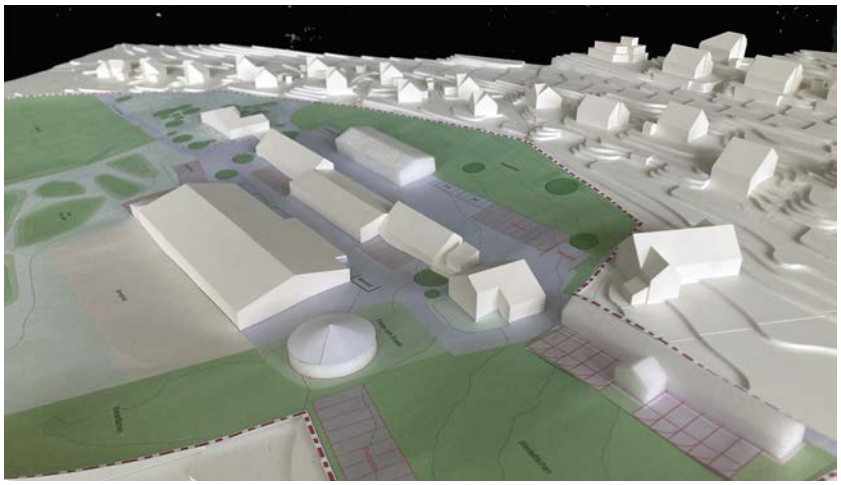
Das Richtkonzept "Pferdesportanlage Fohlenhof" vom 28. Juni 2023 dient als Basis für das vorliegende private Gestaltungsplanverfahren.

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

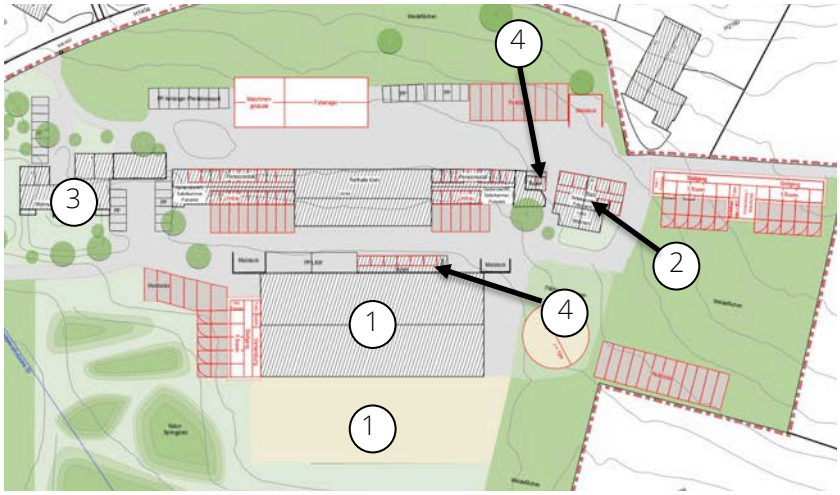
Bestehende Bauten und Anlagen

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).

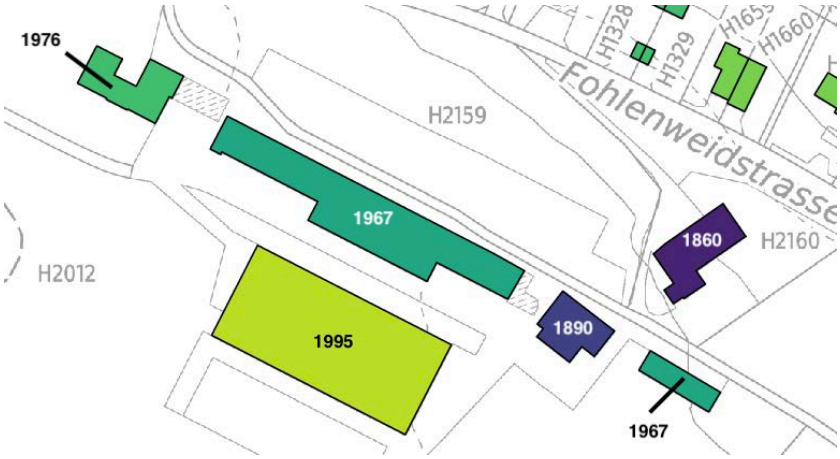
Baubewilligungen seit 1990

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

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

Reithallen

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 Mehrraumgruppenlaufstall	8.0 m^2
Mindestfläche pro Tier für die permanent vom Stall aus zugängliche Auslauffläche	24 m^2
Mindestfläche pro Pferd für die nicht an den Stall angrenzende Auslauffläche	36 m^2

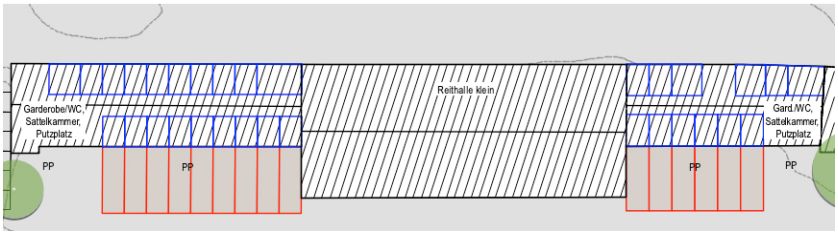
Umbau und Erweiterung bestehende Ställe

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.

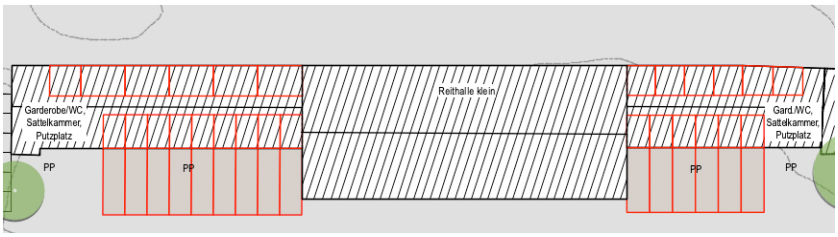
Weiter soll das bestehende Gebäude mit Stall und Geräteraum (Assek. Nr. 3969) aus Gründen des Betriebsablaufs zukünftig nicht mehr als Stall mit 4 Pferdeboxen genutzt werden. Stattdessen soll das Gebäude abgerissen und durch einen Stallneubau ersetzt werden (siehe Kap. 2.4).

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

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

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

2.4 Neue Bauten und Anlagen

Beschrieb der neuen Bauten und Anlagen

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.

Neubau Maschinengebäude und Futterlager

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 m^3 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 m^3 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 m^3 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 m^2 vor. Für den permanent zugänglichen Auslauf steht dem Pferd eine Fläche von 24 m^2 zur Verfügung.

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

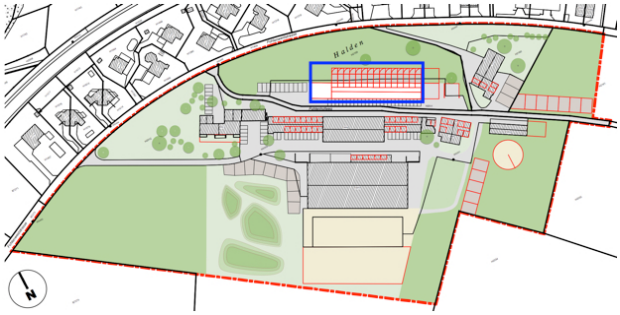
- Futterkammer 12 m^2
- Heu- und Einstreu-Lager 20 m^2
- Sattelkammer + WC 18 m^2
- Vorbereitungs- und Waschplatz 50 m^2

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

- Futterkammer 10 m^2
- Heu- und Einstreu-Lager 12 m^2
- Sattelkammer 10 m^2
- Vorbereitungsplatz 38 m^2

Optimierung und Reduktion der Emissionen

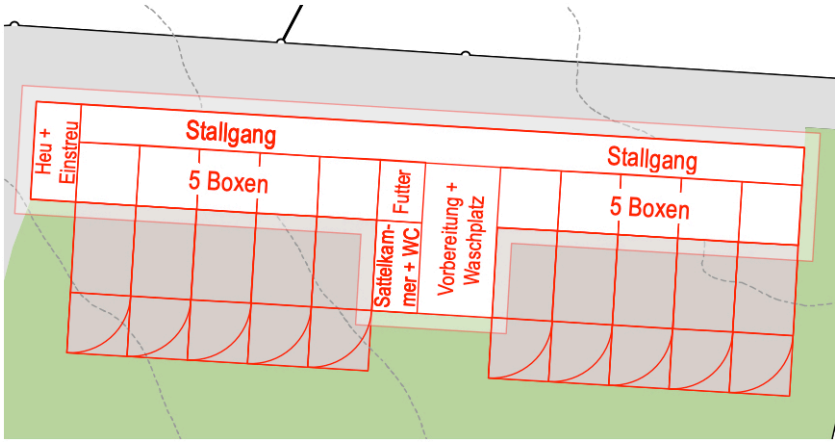
In einem ersten Richtkonzept war ein Stallneubau mit 15 Boxen nördlich des Fohlenhofwegs vorgesehen. Die neu konzipierte Anordnung mit zwei Stallneubauten bietet den Vorteil, dass die Lärm- und Luftimmissionen für die angrenzenden Wohnnutzungen reduziert werden können. Durch die Ausrichtung und Anordnung 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 passt. 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 m^2 Fruchtfolgeflächen beansprucht. Mit Einzelfundamenten 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.

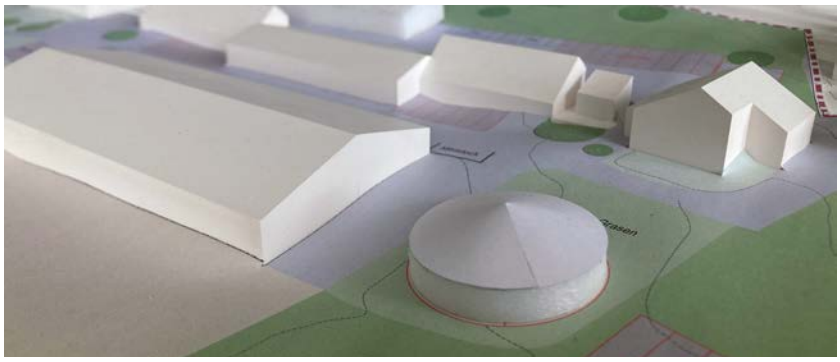
Wie beschrieben bestehen aufgrund der Einordnung, der Immissionen und der Betriebsabläufe zudem keine Möglichkeiten zur Anordnung ausserhalb der Fruchtfolgeflächen.

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 Führanlage
(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 Grasen

Die bereits vorhandene Fläche zum Grasen, welche östlich der grossen Reithalle liegt, soll teilweise beibehalten werden. Die Fläche zum Grasen 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 Führanlage 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 m^2 einzuhalten. Dies ist auch im Richtkonzept und dem Gestaltungsplan entsprechend eingehalten.

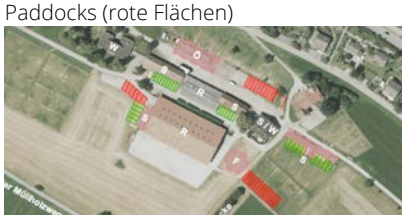
Zusätzlich müssen 27 Paddocks mit einer Fläche von je 36 m^2 Fläche von den Ställen abgesetzt erstellt werden. Die Möglichkeit zur Erstellung von weiteren an den Stall angrenzenden Paddockflächen wurde geprüft. Aufgrund der bestehenden topographischen Situation und den betriebsnotwendigen Zufahrts- und 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 m^2 bei Pferden mit einer Widerristhöhe von 162 cm und mehr. Gemäss TSchV und RPV darf die Fläche von maximal 800 m^2 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).

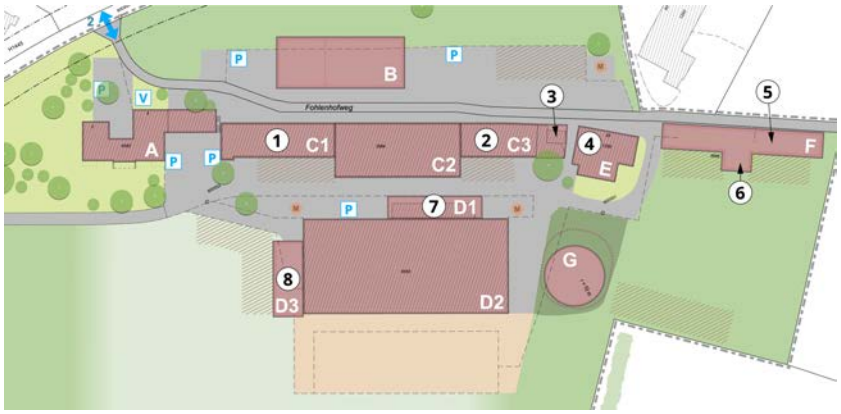
Übersicht über die Parkierungsflächen des Richtkonzepts

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

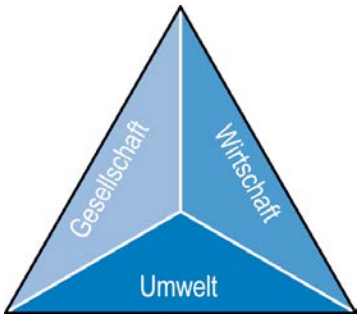
3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

3.1 Kantonale Ebene

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

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.



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

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

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.

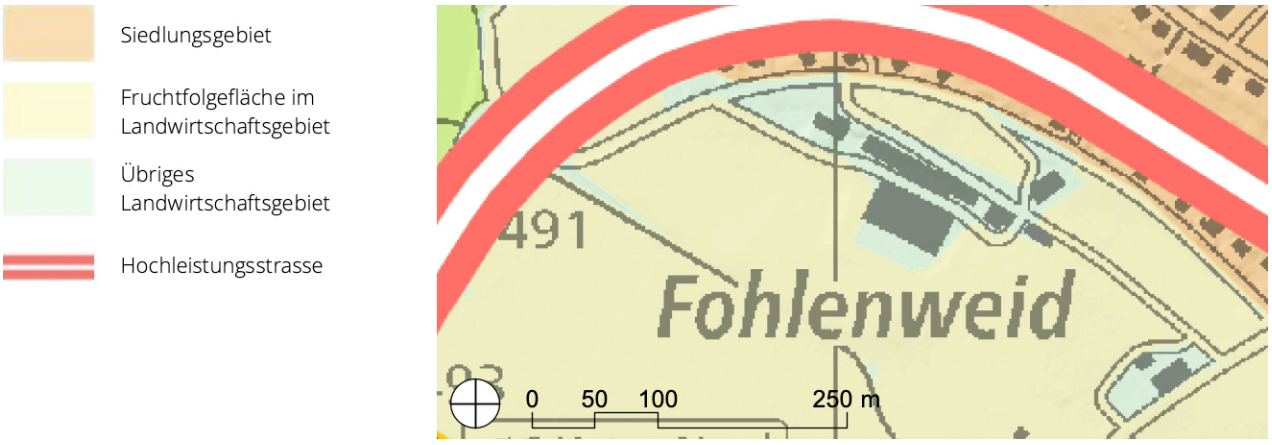
Bezogen auf die vorgesehene Nutzung gemäss vorliegendem Gestaltungsplan macht der Richtplan folgende Aussage:

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 Planungsperimeter zwingend eine zweckgebundene Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen werden muss.

Diese Zonenplanänderung wird parallel zum vorliegenden Gestaltungsplanverfahren durchgeführt.



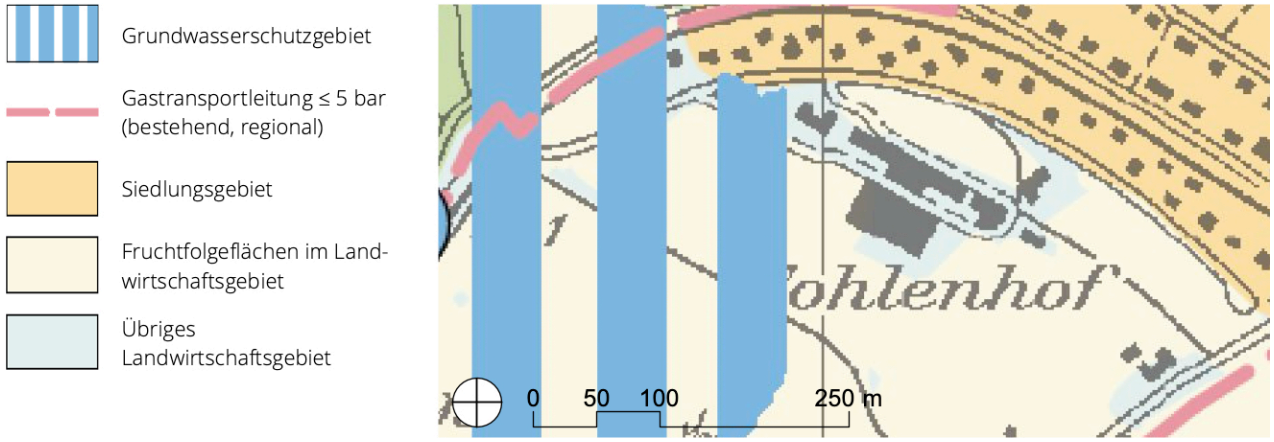
Kantonaler Richtplan (Festsetzung 7.6.2021)

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 Rechtssätze. 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).

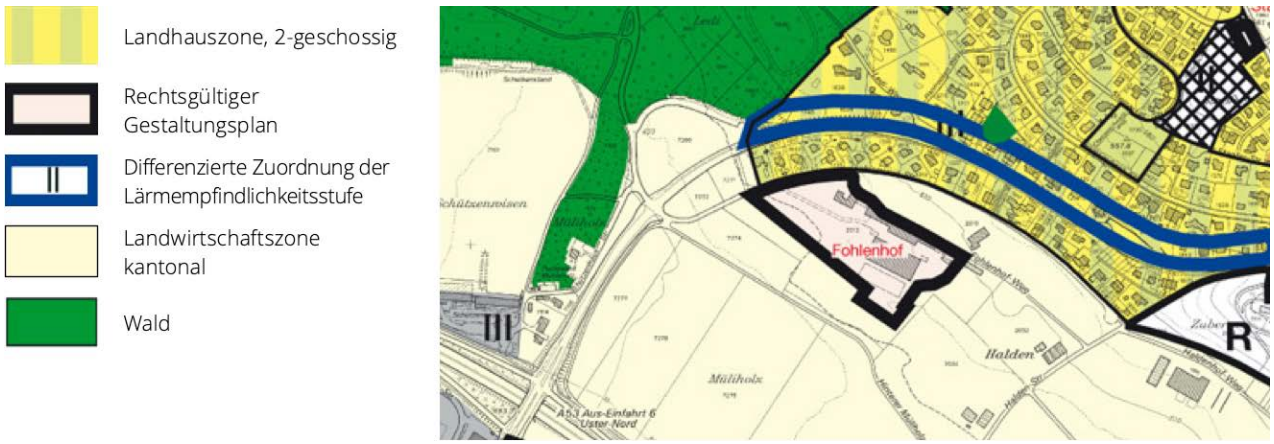
Planungssicherheit soll auch dadurch geschaffen werden, dass die Einträge des revidierten Richtplans auf bestehende, rechtskräftige Gestaltungspläne soweit möglich abgestimmt sind. Es ist nicht zielführend, mit dem Richtplan bestehenden Sonderbauvorschriften die planerische Grundlage zu entziehen. Sollen 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 Gesamtrevisions-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 Zonenplanänderung vor. Der Perimeter wird neu einer Erholungszone Reitsport zugewiesen. Ausserdem wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Fazit

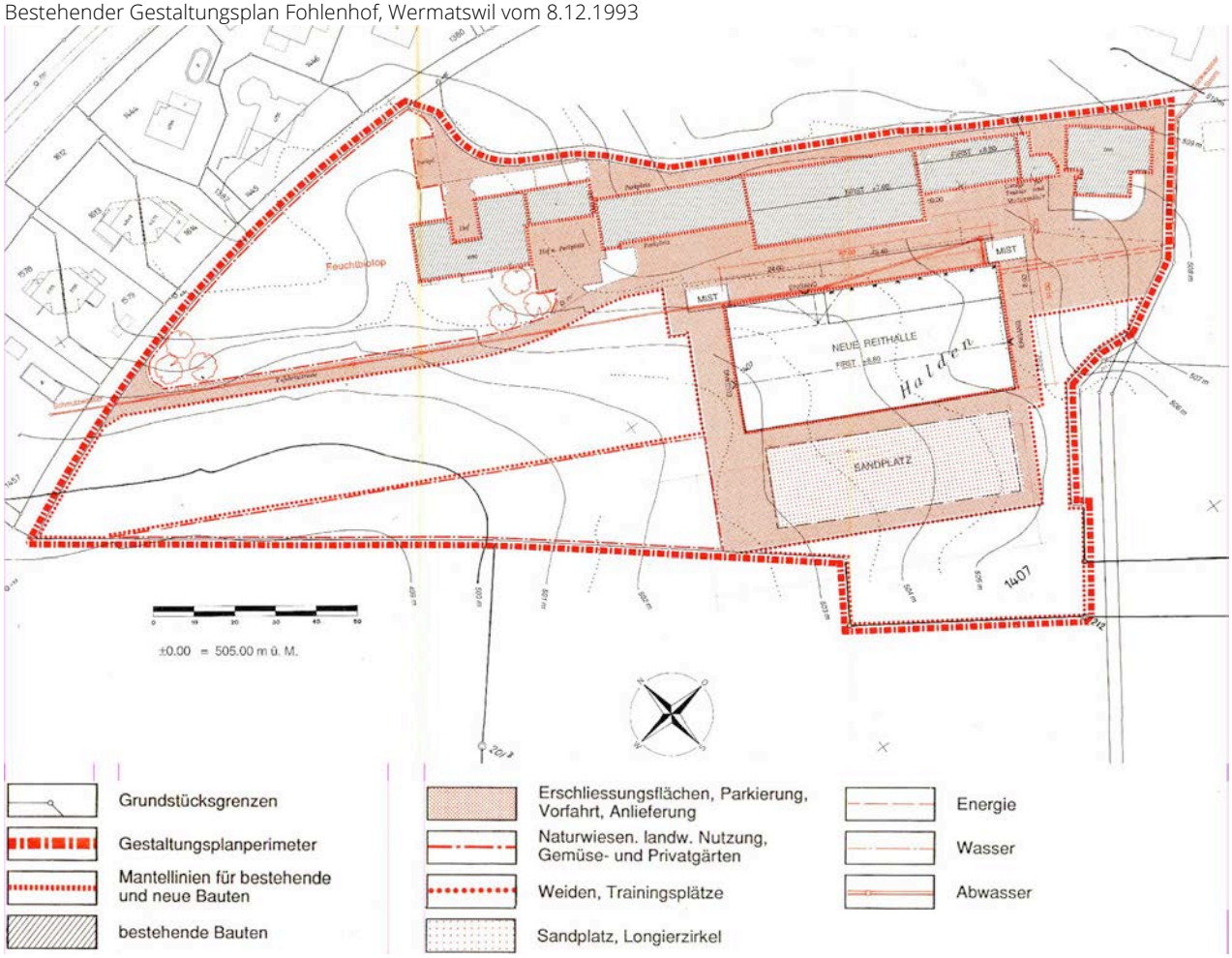
Mit der vorgesehenen Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird das öffentliche Interesse an dem Reithof Fohlenhof dokumentiert. Die Durchführung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt parallel zur Revision des Gestaltungsplans.

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

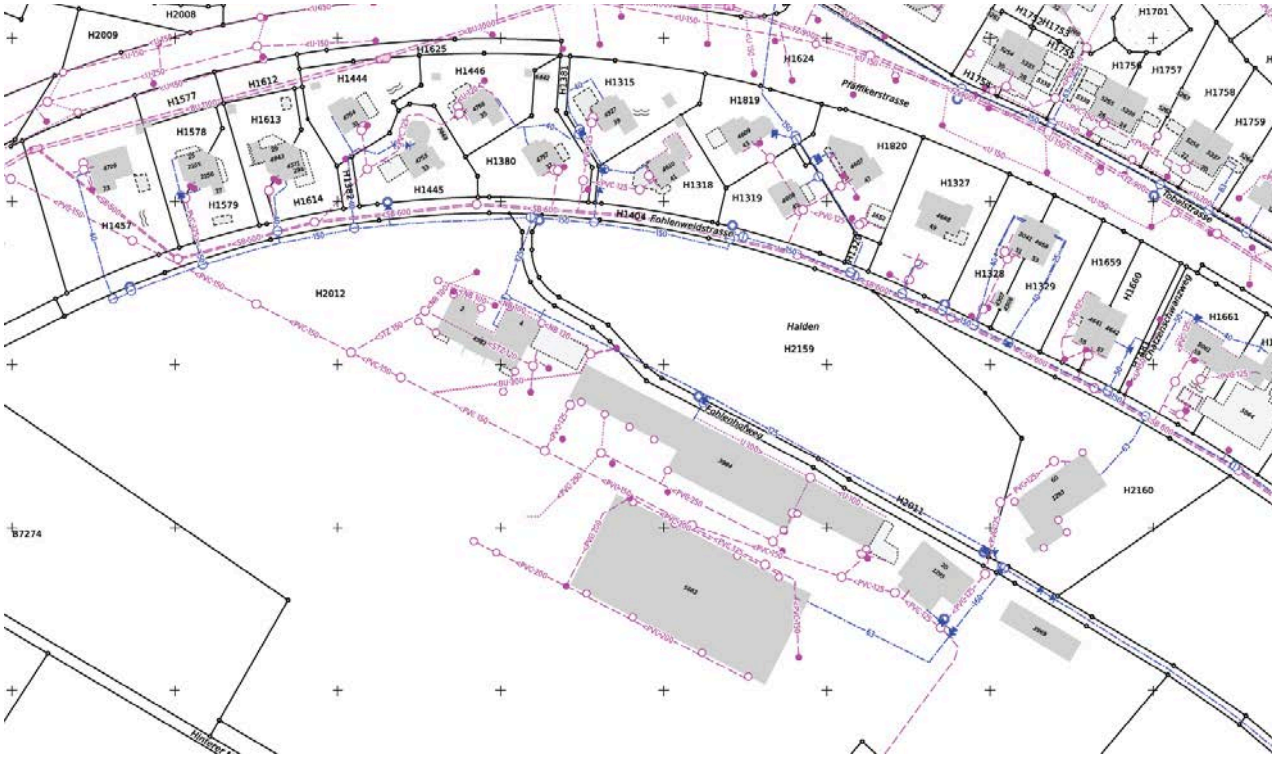
3.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

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.



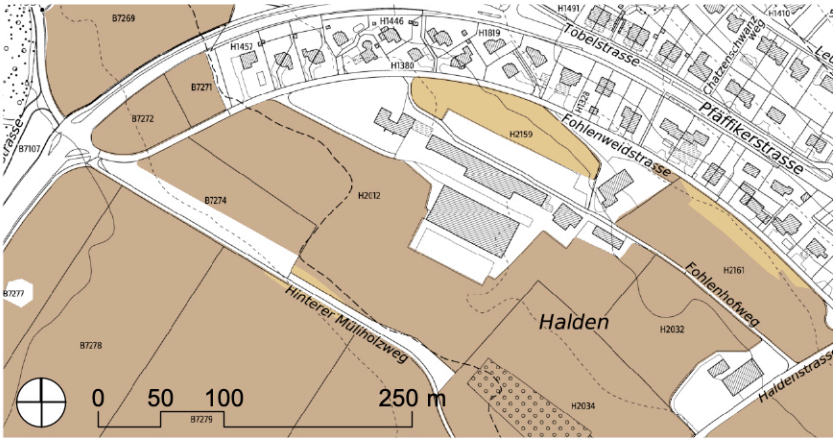
Ausschnitt Werkleitungskataster, 30.7.2018 (blau: Wasserversorgung / violett: Entwässerung)

Fruchtfolgefläche

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

FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)

Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Fruchtfolgeflächen (GIS ZH)

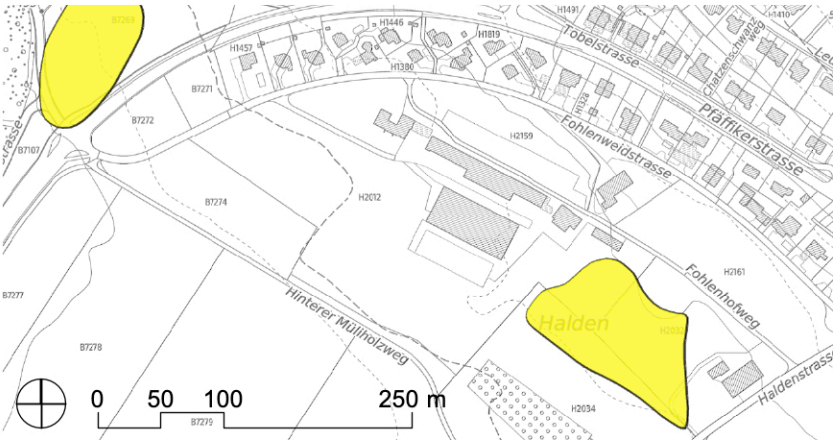
Kataster der belasteten Standorte

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

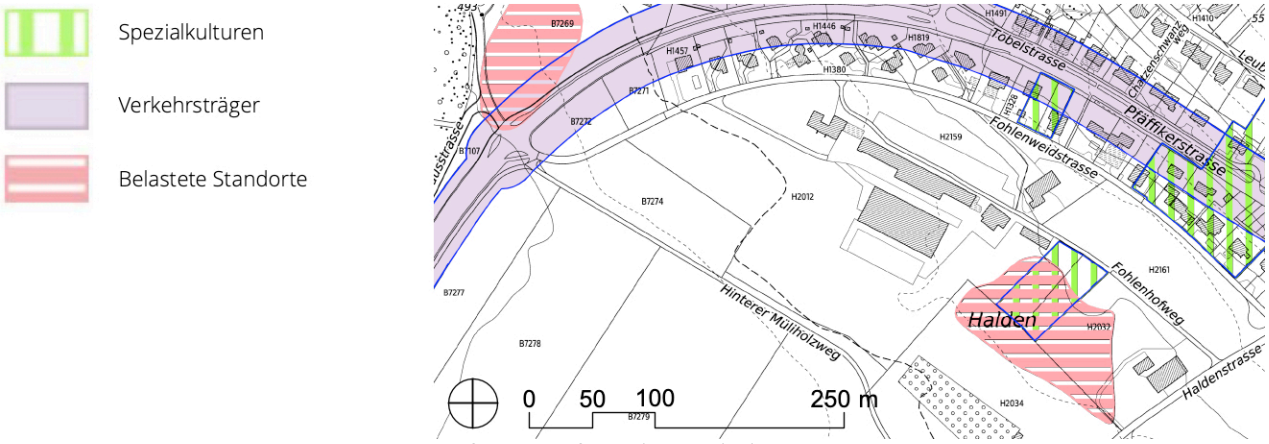
Für die vorliegenden Altlasten innerhalb des Gestaltungsplangebiets besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Die Altlastensituation ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben müssen Art. 3 AltlV sowie die Vorgaben der Abfallverordnung (VVEA) berücksichtigt werden und der belastete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



Prüfperimeter 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 Gefahrengüter 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 A_O dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Der Perimeter liegt zudem innerhalb des provisorischen Zuströmbereichs 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 1963[121] 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

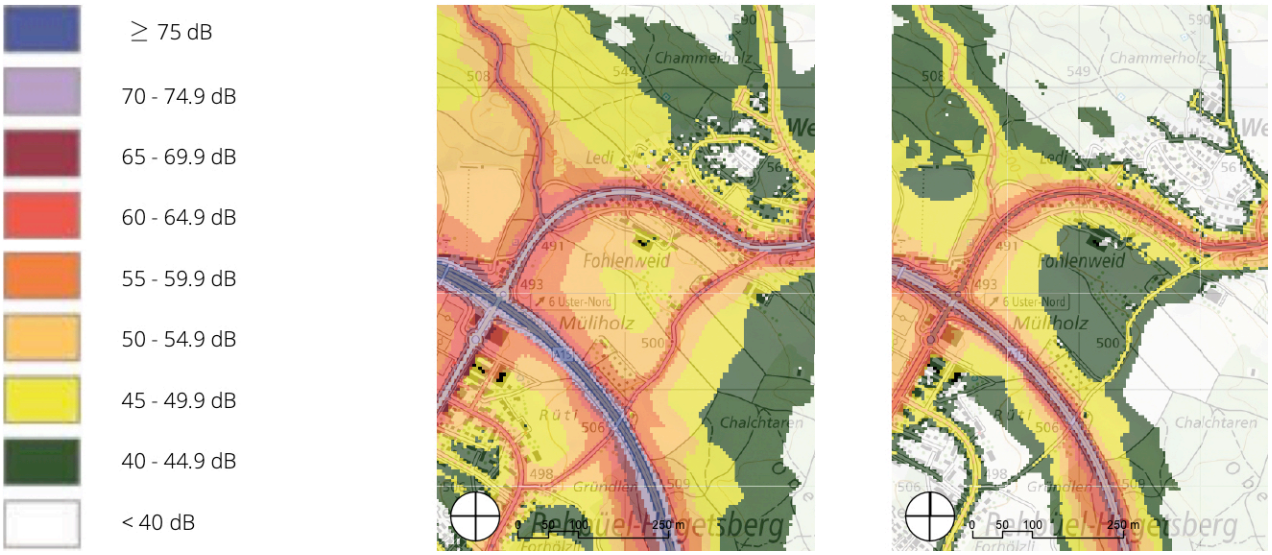
Das Gestaltungsplangebiet wird mit der Zonenplanänderung der Erholungszone zugewiesen. Gemäss Art. 1 BZO gilt hierfür die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41). Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Daher sind für lärmempfindliche Nutzungen die Immissionsgrenzwerte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

0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]

0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]

0.25 <= h Fliesstiefe in [m]

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 Kaders 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.

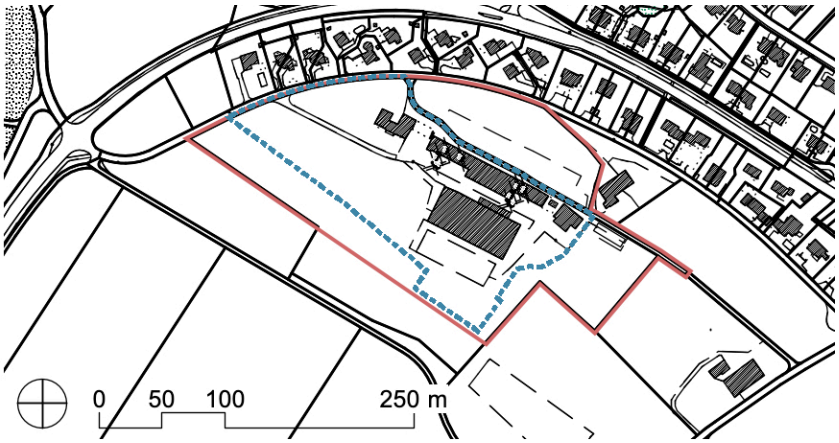
Geltungsbereich
Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. H2011, H2012 (Teilfläche) und H2159 mit einer Fläche von insgesamt 43'549 m^2. Gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan mit einer Fläche von rund 23'924 m^2 wird der Perimeter sowohl nordöstlich als auch südseitig um insgesamt 19'625 m^2 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.

Geltungsbereich alt

Geltungsbereich neu



Geltungsbereiche

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

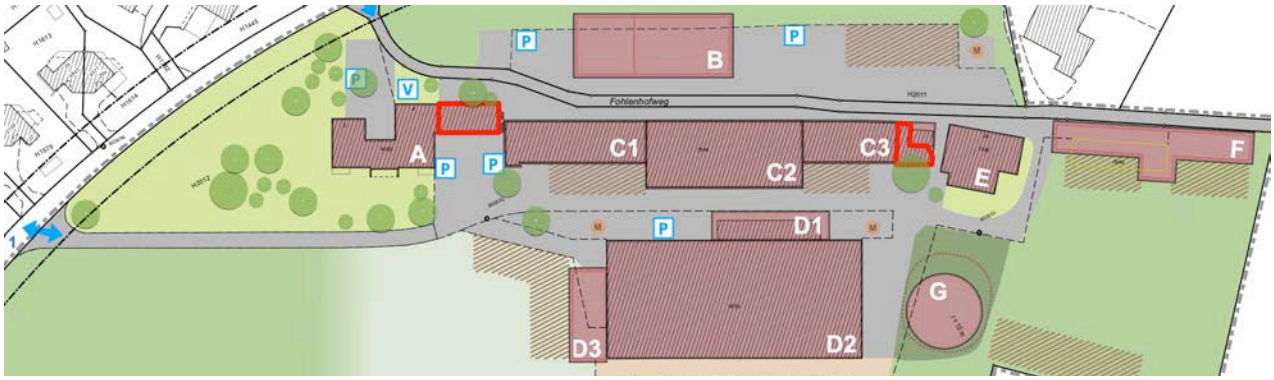
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes vorschreibt, gilt Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster in der Fassung zum Zeitpunkt der Festsetzung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht. Es wird festgehalten, dass das PBG sowie die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang PBG in der Fassung 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 reellen 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 Nacht 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 m^2 und die Bruttonebenfläche 260 m^2. Im Baubereich E bestehen bewilligte anrechenbare Bruttogeschossflächen von 245 m^2 sowie Bruttonebenflächen von 60 m^2, 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 Führanlage erstellt werden. Diese darf einen maximalen Durchmesser von 20 m aufweisen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, den ohnehin vorhandenen Innenraum der Führanlage als Roundpen auszugestalten und zu nutzen. Im Roundpen werden unter kontrollierten Bedingungen ohne Störfaktoren Einzelausbildungslektionen durchgeführt.

Die Führanlage 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 m^2 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 untergeordnetem 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 Reiterstüblis 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, welcher 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 Grasen
Abs. 7

Die bestehende Fläche zum Grasen 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 Auslauffläche pro Tier:

- 24 m^2 bei permanent vom Stall aus zugänglichen Auslaufflächen
- 36 m^2 bei nicht an den Stall angrenzenden Auslauffläche

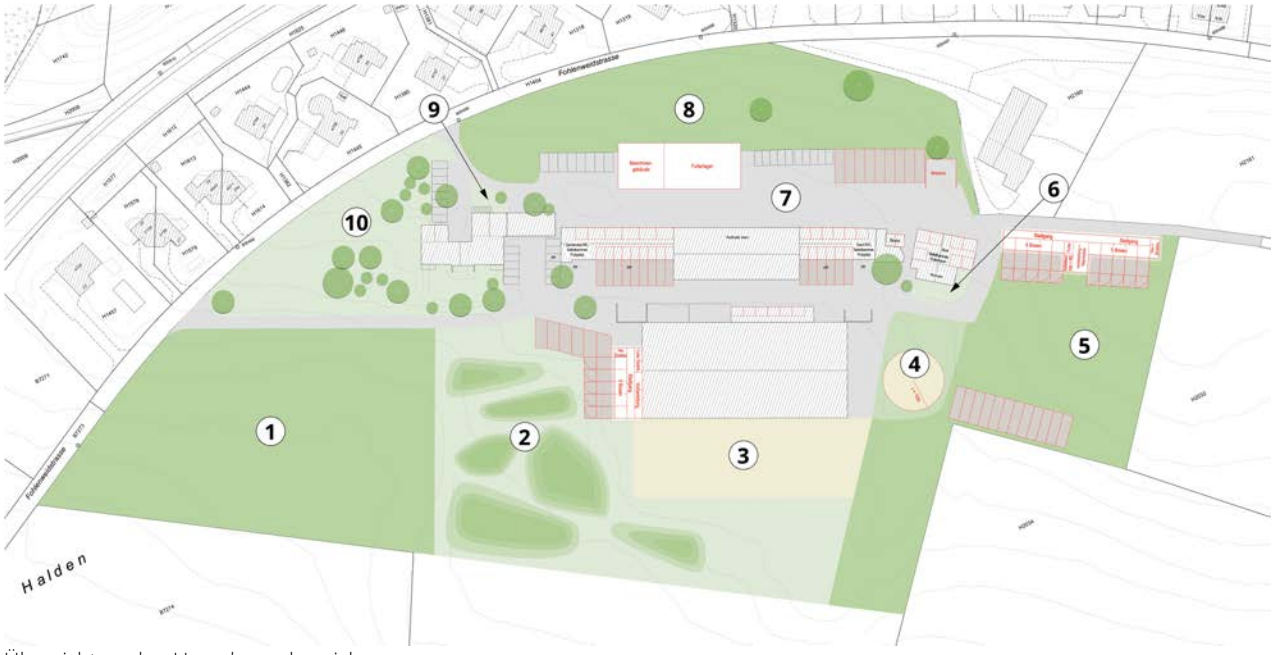
Eine Überdachung der Paddocks ist nicht zugelassen. Die Einzäunungen der Paddocks dürfen gemäss den kantonalen Merkblättern maximal 1.60 m hoch sein. Weisse Einzäunungen sind nicht möglich. Bei Paddocks dürfen feste Holzlattenzäune oder mobile Metallzäune als Einzäunungen verwendet werden.

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 Fruchtfolgeflächen 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 Grasen 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 Grasen	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

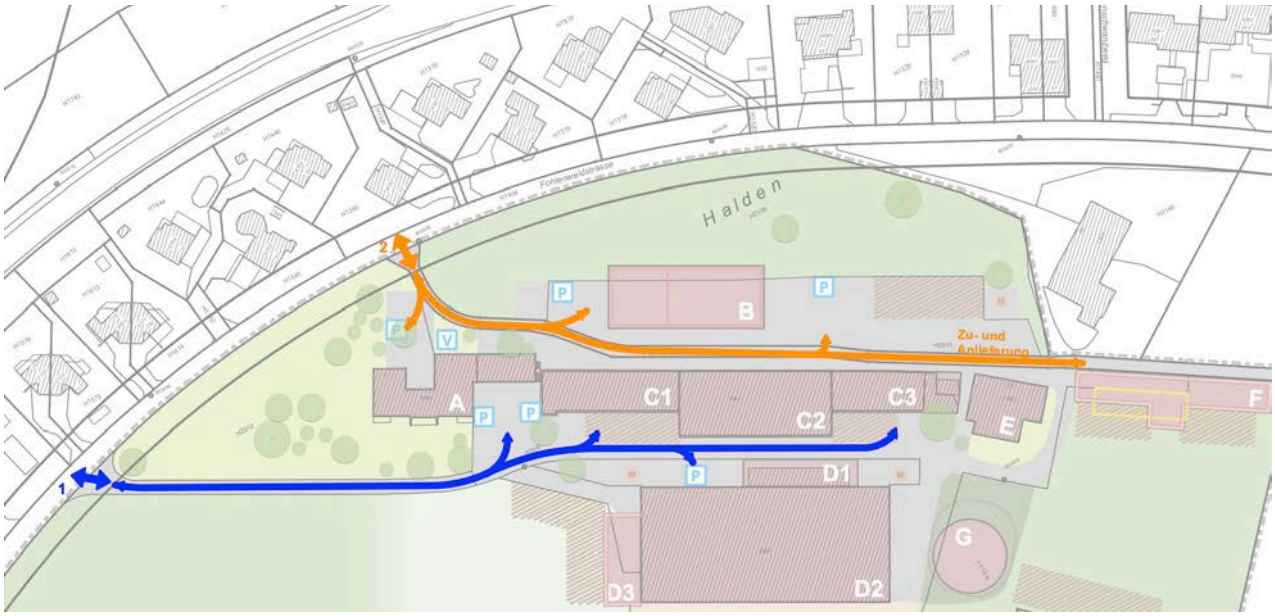
Im Sinne eines angemessenen Spielraums können die Flächen im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte konkretisiert und um rund 3% von den oben aufgelisteten Flächen abweichen.

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 Entscheid 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 benützt, 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 Personenwagen.

Neben den 29 Abstellplätzen für Personenwagen 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 den Trainingszentrum sowie zur schnellen Verfügbarkeit bei medizinischen Notfällen müssen diese zudem zwingend vor Ort verfügbar sein. Es wurde auf eine kompakte Anordnung geachtet.

Veloabstellplätze

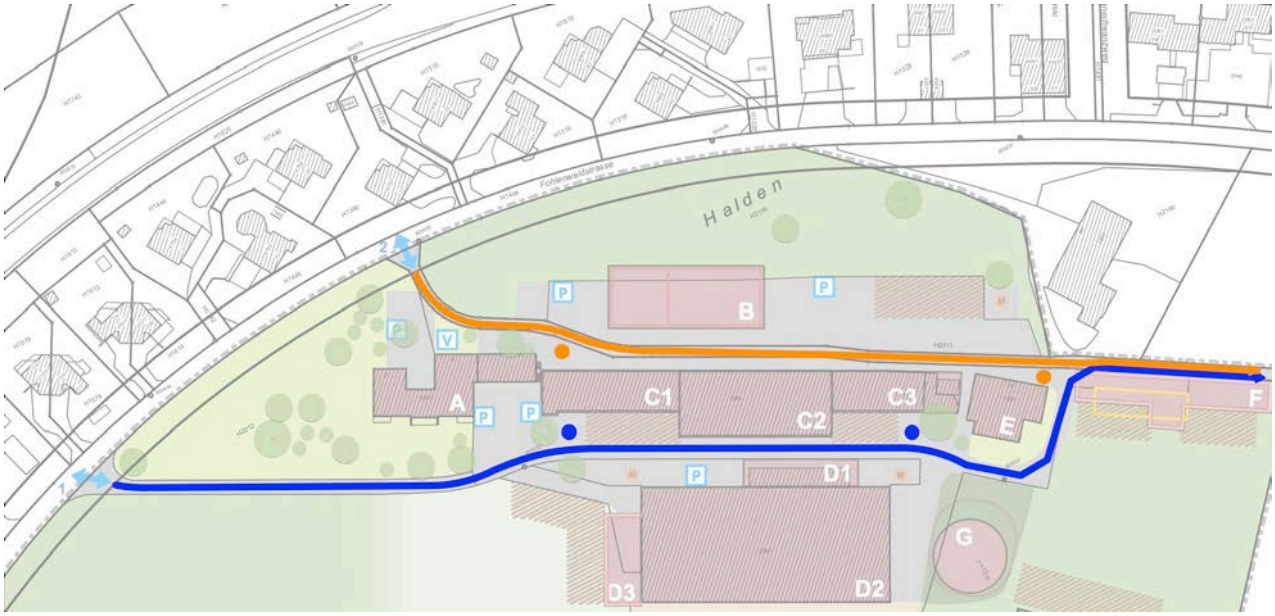
Zusätzlich zu den Autoabstellplätzen, den Abstellplätzen für Pferdeanhänger sowie denjenigen für Pferdetransporter sind minimal 10 Veloabstellplätze zu erstellen. Die Lage ist im Situationsplan des Gestaltungsplans sowie auch im nachfolgenden Plan schematisch bezeichnet. Die Zahl der minimalen Veloabstellplätzen 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 Personenwagen, 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 Maschinengebäudes 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.

Fruchtfolgeflächen
Abs. 4

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kap. 3.2.2) ist die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 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 m^2 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 m^2 oder NEK 3, Grösse 6000 m^2 (1.2 x 5000 m^2)

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

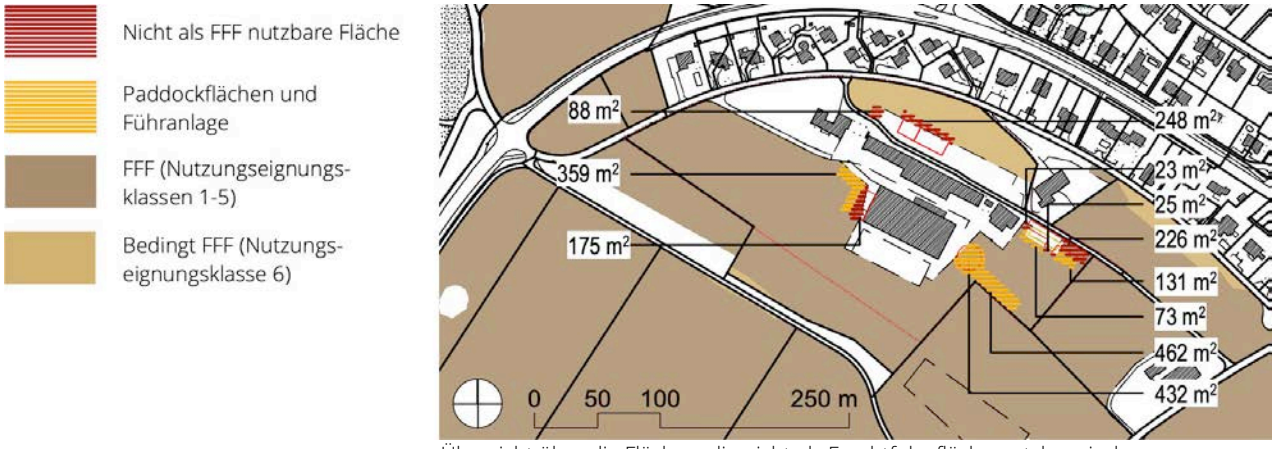
Zeitpunkt der Kompensation

Eine Realisierung der Kompensation der Fruchtfolgeflächen muss erst erfolgen, wenn der Verlust der Fruchtfolgeflächen mehr als 5'000 m^2 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 m^2 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 m^2 Fruchtfolgeflächen betroffen, wovon knapp 1'457 m^2 als Paddockflächen sowie Führanlage genutzt werden. Ausserdem gelten insgesamt rund 336 m^2 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 Führanlage 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.



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 m^2 Fruchtfolgeflächen von den Bauten und Anlagen betroffen, wovon knapp 1'592 m^2 als Paddockflächen sowie Führanlage 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

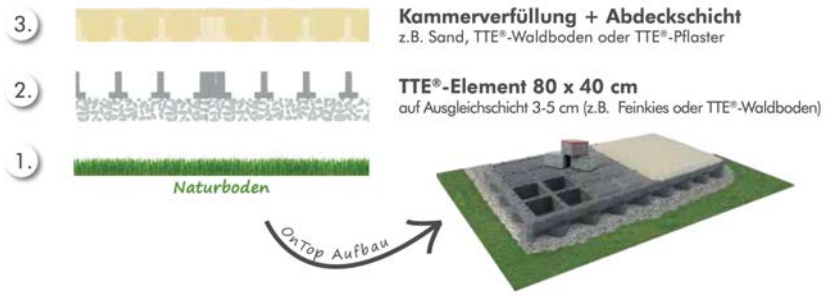
Kompakte Anordnung und schonender Aufbau

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 Fruchtfolgeflächen 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 Fruchtfolgeflächen zu.

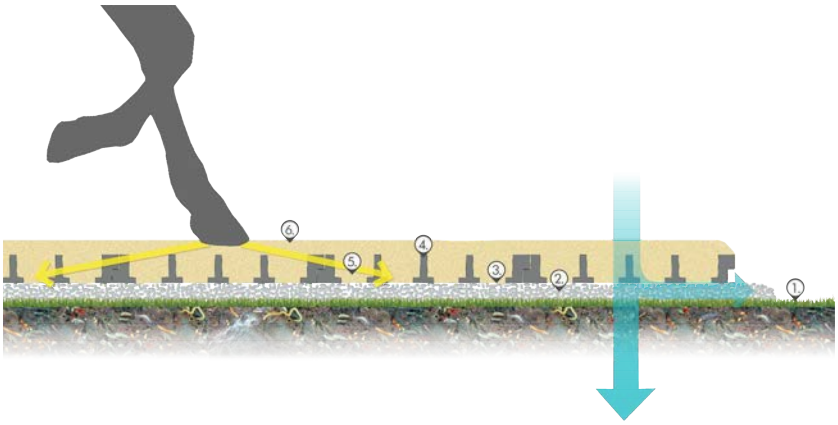
Neben der Anordnung der Anlagen ist auch die Ausgestaltung der Anlagen ein wichtiger Teil der Optimierung. Auf Basis der aktuellen Projektierungsstufe lässt sich noch nicht abschliessend klären, ob die Fruchtfolgeflächen auch tatsächlich innerhalb eines Jahres wiederhergestellt werden könnten, weswegen 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 Fruchtfolgeflächen 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-auflauf.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 Padockflächen 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 Drainageschlicht 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

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 Verkehrserschliessung

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 minimen 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.

5.4 Fruchtfolgeflächen

Standort und Interessenabwägung

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).

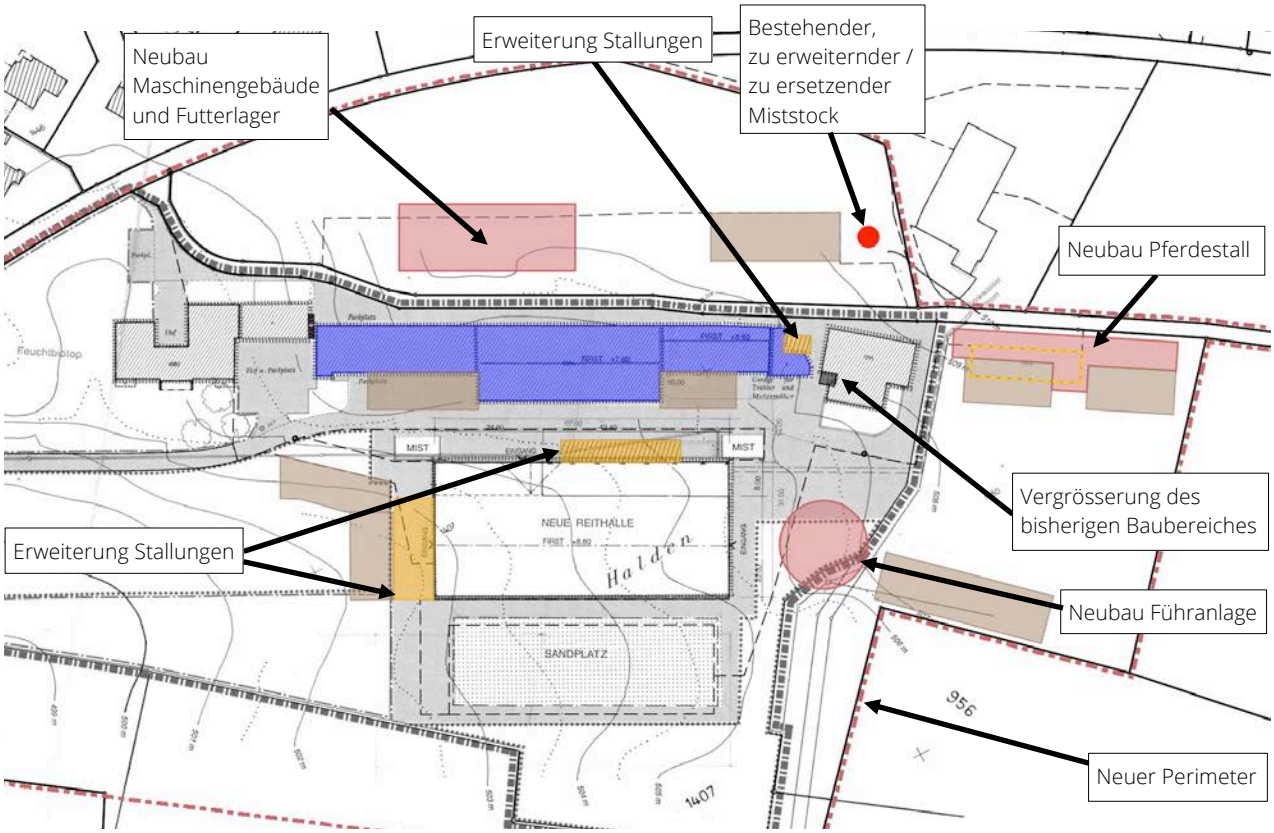
5.5 Vergleich mit dem bestehenden Gestaltungsplan

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 Führanlage 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 Umgebungsflächen 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.

6.2 1. kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2022

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 neurechtlichen 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 m^2 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 m^2 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 Bodenrekultivierungen 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 «Fruchtfolgeflächen», 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 Fruchtfolgeflächen 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 wird weiter optimiert, damit die Fruchtfolgeflächen 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