



Kanton Zürich
Stadt Uster

Revision privater Gestaltungsplan
Fohlenhof, Wermatswil

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Ernst Wettstein
Kat. Nrn. H2012, H2159

Meliorationsgenossenschaft Uster
Kat. Nr. H2011

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

**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	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	1

Auftraggeber

Sport- und Handelsstall Wettstein
Ernst Wettstein

Bearbeitung

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

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 4. Oktober 2023 bis zum 4. Dezember 2023 gingen von 1 Antragsteller*in Einwendungen ein.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen gibt Auskunft über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen.

2 EINWENDUNGEN

Einwendung 1

Generell dürfe das Grundstück H2160 durch den Gestaltungsplan Fohlenhof nicht negativ beeinträchtigt werden. Abweichungen vom Richtkonzept zum Nachteil des Grundstücks H2160 dürften keine erfolgen. Ziff. 4 Abs. 5 der Gestaltungsplanbestimmungen sei entsprechend anzupassen.

Erwägungen

In Ziffer. 4 Abs. 5 wird bereits festgehalten, dass Abweichungen vom Richtkonzept nur vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts zulässig sind. Zudem wird definiert, dass mit der Abweichung eine qualitativ insgesamt zumindest gleichwertige Lösung erzielt werden muss und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen. Somit ist das Anliegen bereits angemessen berücksichtigt.

Fazit

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt

Einwendung 2

Der neue Gestaltungsplan stelle eine massive Aufwertung der Liegenschaft Fohlenhof dar. Die Grundstücke H2011, H2012, H2159 und H2161 würden ganz oder zum Teil in die Erholungszone für Reitsport umgezont. Diese umfasse eine Fläche von 43'548 m². Die geplante Umzonung dürfe keine Nachteile für das Grundstück H2160 zur Folge haben.

Erwägungen

Wie im Bericht zum Gestaltungsplan aufgezeigt wird, bestehen die Bauten und Anlagen bereits heute mehrheitlich. Durch den Gestaltungsplan werden einige betriebsnotwendige Erweiterungen ermöglicht und die Vorschriften der Tierschutzgesetzgebung umgesetzt. Zugleich werden mit den Bestimmungen diverse gestalterische und umweltrelevante Verbesserungen sowie Präzisierungen im Regelwerk gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan sichergestellt, was im öffentlichen Interesse liegt.

Die Umzonung der Grundstücke hat zudem keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück H2160, weil das Areal nicht wesentlich intensiver genutzt werden kann als bisher.

Fazit

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt

Einwendung 3

Der Gestaltungsplan dürfe keine Verschlechterung der Lärmschutzsituation für die Liegenschaft Nr. 1293 zur Folge haben.

Erwägungen

Da die angrenzenden Paddockflächen beim Stallneubau Nr. 1 auf der südlichen Gebäudeseite angeordnet werden, kann eine Lärmoptimierung erreicht werden. Das Verkehrsaufkommen sowie die vom Betrieb ausgehenden Emissionen sind zudem heute wie künftig bescheiden. Bezüglich der Luftqualität und der Lärmsituation sind keine negativen Veränderungen zu erwarten.

Fazit

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt

Einwendung 4

Der Gestaltungsplan dürfe keine Verschlechterung der Verkehrerschliessung für das Grundstück H2160 zur Folge haben.

Erwägungen

Die Verkehrerschliessung bleibt unverändert. Das Grundstück H2160 verfügt über einen direkten Anschluss an die Fohlenhofstrasse und ist somit unabhängig vom Gestaltungsplangebiet erschlossen.

Zudem kann die Liegenschaft über den den Flurweg Kat. Nr. H2011, erreicht werden. Der Flurweg ist im Eigentum der Meliorationsgenossenschaft Uster. Ein Benutzungsrecht besteht normalerweise für Anstösser von landwirtschaftlichen Liegenschaften bzw. für Mitglieder der Meliorationsgenossenschaft. Die Sicherstellung der Benutzung des Flurweges, sofern dies nicht schon geregelt ist, ist Sache der Einwenderin und ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens.

Der Gestaltungsplan entfaltet somit keine negative Wirkung bzw. hat keine Verschlechterung auf die Erschliessung des Grundstückes der Einwenderin zur Folge.

Fazit

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt

Einwendung 5

Die Mindestabstände gegenüber der Liegenschaft Nr. 1293 müssten eingehalten werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass heute in der Liegenschaft ein Erweiterungspotential für Wohnraum gemäss Art. 24c RPG bestehe. Das habe zur Folge, dass der Mindestabstand gegenüber dem gesamten Gebäude und nicht nur gegenüber dem heutigen Wohnteil einzuhalten sei. Da eine Einzonung in die Erholungszone geplant sei, sei sodann zu prüfen, ob gegenüber der Liegenschaft Nr. 1293 der volle und nicht nur der halbe Mindestabstand einzuhalten sei.

Erwägungen

Die Geruchsbelastung der Pferdestallungen liegt überall unterhalb von 4 GB (GB = Geruchsbelastung). In der FAT-Richtlinie wird festgehalten, dass der Mindestabstand bei 4 GB in der Regel auch bei niedrigeren Geruchsbelastungen einzuhalten ist. Es wird jedoch auch definiert, dass es im Ermessen der Behörde liegt, einen kleineren Mindestabstand zuzulassen.

Im Bericht zum Gestaltungsplan wird folgendes festgehalten: «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.»

Beim Nachweis der Einhaltung der Mindestabstände muss nur die aktuelle Situation berücksichtigt werden. Ein allfälliges Ausbaupotenzial ist nicht zu berücksichtigen und bei einem Ökonomiegebäude muss der Mindestabstand gemäss Praxis im Kanton Zürich nicht eingehalten werden.

Die vorliegende Berechnung wurde von der zuständigen Fachstelle des Kantons als korrekt und die Mindestabstände als eingehalten beurteilt. Somit ist vorliegend gegenüber der Liegenschaft Nr. 1293 nicht der volle Mindestabstand einzuhalten.

Im Memorandum zum Gestaltungsplan wird unter anderem folgendes festgehalten:

- *Da das Grundstück Kat.-Nr. 2160 ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt und keinen betrieblichen Zusammenhang zum Reitsportbetrieb aufweist, ist es wie eine Drittliegenschaft zu beurteilen (direkte Nachbarparzelle des Reitsportbetriebs).*
- *Aus den besagten Gründen sind deshalb die Mindestabstände nur gegenüber dem (weiter entfernten) Wohnhaus, nicht jedoch gegenüber dem südlich dazu angrenzenden Ökonomiegebäude (Stall) einzuhalten. Zum Stall sind keine Mindestabstände einzuhalten.*
- *Zum Wohnhaus ist schliesslich nicht der 100%ige, sondern bloss der 50%ige Mindestabstand zu berücksichtigen (vgl. Fall 3 des FAT-Berichts Nr. 476 betr. Abstand zur Wohnung eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes).*

Fazit

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt