

Memorandum

zur Revision privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil

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

Dübendorf, 6. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

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

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

I. EINLEITUNG

A. Ausgangslage

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

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

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

B. Offene Fragen

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

1. Gestaltungsplanperimeter

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

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

2. Mindestabstände

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

3. Paddocks (Auslaufflächen)

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

4. Überdachte Führanlage

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

II. BEURTEILUNG

A. Gestaltungsplanperimeter

1. Ausgangslage und Fragestellung

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

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

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

2. Beurteilung

- 12 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 ist mit der Liegenschaft Assek.-Nr. 1293 (bestehend aus einem Wohnhaus und einem Ökonomiegebäude) überstellt. Das Gebäude wurde gemäss GIS-Browser Kt. Zürich im Jahr 1860 erbaut. Das fragliche Grundstück war bereits bei der Festsetzung und Genehmigung des Gestaltungsplans von 1993 nicht Bestandteil des Gestaltungsplanperimeters (Festsetzung durch die Stadt Uster vom 29. März 1993; Genehmigung durch den Regierungsrat am 8. Dezember 1993).

1 Privater Gestaltungsplan Pferdesportanlage Fohlenhof E. Wettstein jun. Wermatswil, Situationsplan Mst. 1:500 und Genehmigung Regierungsrat Kt. ZH vom 8. Dezember 1993 **Anhang 1**

- 13 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 wurde aus einer Parzellierung des Grundstücks alt-Kat.-Nr. H2010 gebildet. Die entsprechende Verfügung der Stadt Uster vom 30. November 2015 ist rechtskräftig.

2 Verfügung Stadt Uster (Nr. 522/2015) 30. November 2015 betr. Mutationsbewilligung **Anhang 2**

- 14 Das Amt für Landschaft und Natur (nachfolgend «ALN») erteilte dazu mit Verfügung vom 25. Januar 2016 die Bewilligung. Auch diese Verfügung ist rechtskräftig.

3 Verfügung ALN (BD Kt. Zürich) vom 25. Januar 2016 **Anhang 3**

- 15 Im Zuge dieser Parzellierung wurde das Grundstück Kat.-Nr. H2160 aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen. Die Entlassung konnte nur bewilligt werden, weil für die Liegenschaft Assek.-Nr. 1293 kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr vorhanden war (Realteilung nach Art. 60 Abs. 1 lit. a BGGB).

- 16 Das Grundstück Kat.-Nr. H2160 mitsamt dem darauf befindlichen Wohnhaus und Ökonomieteil steht ferner seit dem Jahr 2018 im Alleineigentum von Frau Marie-Line Wettstein. Es bildet nicht Teil des landwirtschaftlichen Gewerbes bzw. des Reitsportbetriebs von Ernst Wettstein, sondern ist wie eine Drittliegenschaft zu behandeln und bleibt frei veräusserbar. Das der Landwirtschaftszone zugewiesene Wohnhaus fällt sodann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG und geniesst erweiterten Besitzstand.

- 17 Ausgangsgemäss ist das Grundstück Kat.-Nr. H2160 mit der angestrebten Revision nicht in den Gestaltungsplanperimeter miteinzubeziehen. Die Vorbehalte des ARE sind

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

3. Ergebnis zur Frage des Einbezugs in den Gestaltungsplanperimeter

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

B. **Mindestabstände**

1. Fragestellung

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

2. Qualifikation und Geltungsbereich der FAT-Richtlinien

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

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

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

3. Beurteilung der massgeblichen Mindestabstände

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

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

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

4. Ergebnis zur Frage der Mindestabstände

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

C. **Paddocks (Auslaufflächen)**

1. Ausgangslage und Fragestellung

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

2. Qualifikation und Anforderungen an Paddocks

a) Qualifikation der Paddocks

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

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

b) Mindestflächen gemäss TSchV und Obergrenze

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

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

c) Sind Ausläufe zwingend unmittelbar an den Stall anzugrenzen?

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Flächenbedarf:

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

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

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

3. Ergebnis zur Frage betr. Paddocks (Auslaufflächen)

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

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

D. Überdachte Führanlage

1. Vorbemerkung

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

2. Zulässigkeit einer überdachten Führanlage

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

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

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

3. Ergebnis zur Frage betr. überdachte Führenanlage

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

.....
Michael P. Sutter

Anhänge

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

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

Sitzung vom 8. Dezember 1993

3709. Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Uster

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

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

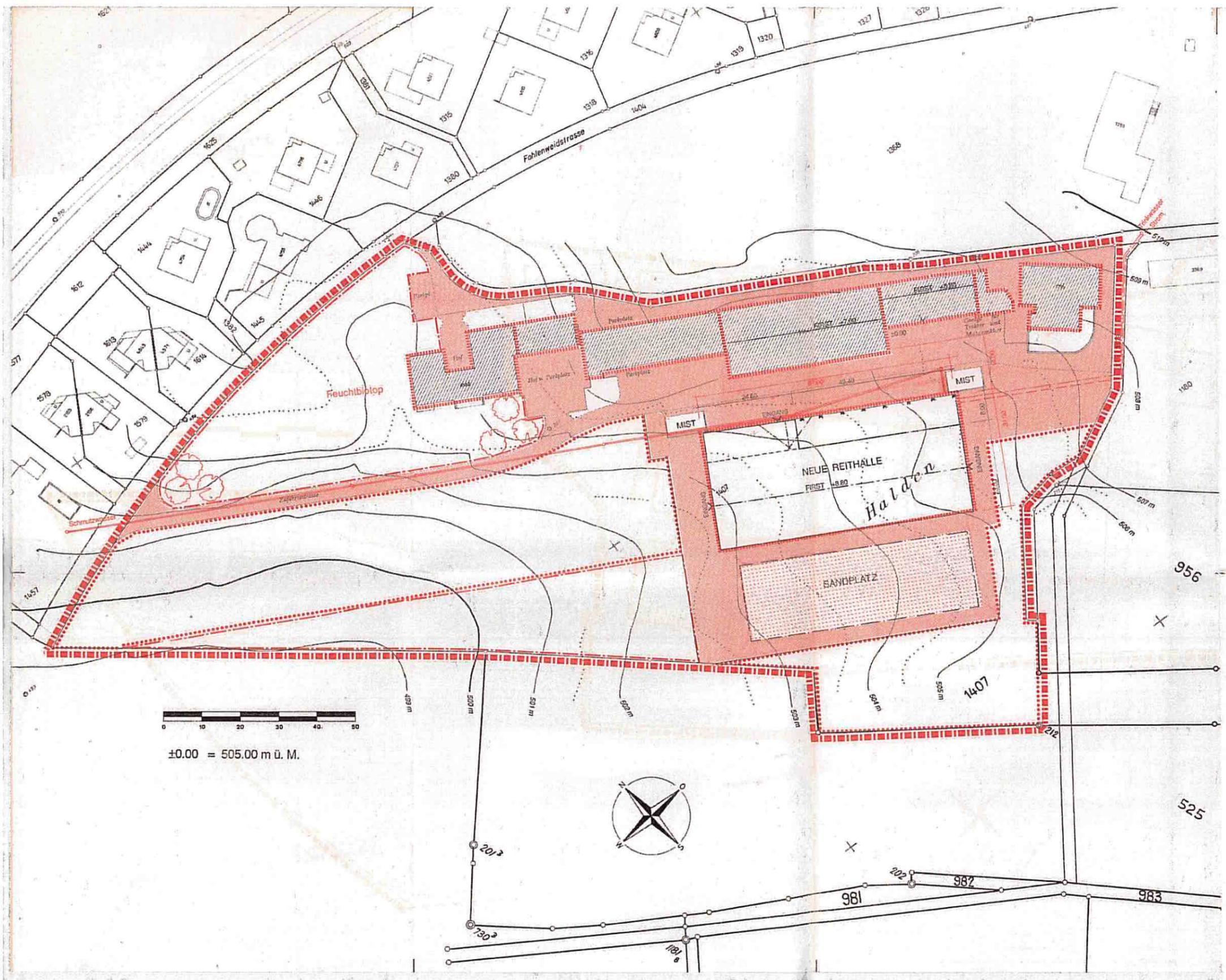
II. Mitteilung an den Stadtrat Uster, 8610 Uster, für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer (unter Beilage eines mit Genehmungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Dezember 1993



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Exemplar des
Amtes für Raumplanung
Kanton Zürich
Gemeinde Uster

Privater Gestaltungsplan
Pferdesportanlage Fohlenhof
E. Wettstein jun. Wermatswil

Mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Situationsplan

M = 1 : 500

Der Grundeigentümer: *E. Wettstein jun.*

vom Gemeinderat Uster festgesetzt am : 29. März 1993

Namens des Gemeinderates

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

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



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

Legende

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



Stadt
Uster

Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin :

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

Namens des Gemeinderates

Der Präsident :

Der Sekretär :

8. Dez. 1993

Vom Regierungsrat am mit Beschluss Nr. 3709 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :



Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan "Fohlenhof"

(Reglement)

Art. 1 **Zweck**

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

Art. 2 **Bestandteile**

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

Art. 3 **Geltungsbereich**

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

Art. 4 **Allgemeine Bestimmungen**

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

Art. 5 **Grundmasse**

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

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

Art. 6

Nutzweise

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

Art. 7
Architektonische Gestaltung

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

Art. 8
Erschliessung, Parkierung, Versorgung, Entsorgung

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

Art. 9
Lärmschutz

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

Art. 10
Aufhebung früherer Erlasse

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

Art. 11
Inkrafttreten

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

Hochbau und Vermessung



uster
Wohnstadt am Wasser

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

VERFÜGUNG NR. H 522/2015

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

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

ERWÄGUNGEN

Einleitung

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

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen

Das zu unterteilende Grundstück liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

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

Grundsatz

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

Grenzabstand

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

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



Näherbaurecht

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

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

Liegenschaftsentwässerung

Kanalisationsanschlussgebühren

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

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

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

Grundbuch

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

Vermessung

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

Verfahren

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

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



DIE ABTEILUNG BAU VERFÜGT:

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

1. Vor Vollzug der Mutation zu erfüllende Auflage:

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

2. Mit Vollzug der Mutation zu erfüllende Auflage:

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

3. Vermessung:

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

B. Die Gebühren und Kosten betragen:

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

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

C. Rechtsmittelbelehrung:

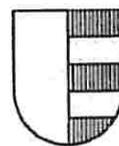
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid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

D. Mitteilung an:

1. Gesuchsteller und Grundeigentümer:

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

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



Verfügung vom 30. November 2015 | Seite 4/4

2. Externe Mitteilung:

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

3. Interne Mitteilungen:

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

Stadt Uster
Abteilung Bau


Stefan Reimann
Leiter Hochbau und Vermessung

Versandt am:

1. Zustell-
versuch
03. DEZ. 2015

2. Zustellversuch
18. DEZ. 2015



**Baudirektion
Kanton Zürich**

**ALN Amt für
Landschaft und Natur**

**Abteilung Landwirtschaft
Boden- und Pachtrecht**

Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 27 37
Telefax: 043 259 51 44

VERFÜGUNG vom 25. Januar 2016

EINGEGANGEN

27. Jan. 2016

durch ne

Bäuerliches Bodenrecht

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

Liegenschaft: in der Gemeinde Uster

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

Rechtsgeschäft:

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

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

verfügt das Amt für Landschaft und Natur:

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

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

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



Fortunat Blass