



Uster, 30. Januar 2024
Nr. 62/2024
V4.04.70
Zuteilung: KPB

WEISUNG 62/2024 DES STADTRATES: REVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «FOHLENHOF», WERMATSWIL; FESTSETZUNG

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Art. 22 Abs. 4 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der kommunale Richtplan vom 7. April 1984, Siedlungs- und Landschaftsplan, wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 20.12.2023 dem Erholungsgebiet zugewiesen. Der Richtplantext wird entsprechend der Vorlage vom 20.12.2023 um die Widmung «Reitsportanlage Fohlenhof, Wermatswil» ergänzt.
2. Der Zonenplan vom 1. November 2008 wird im bezeichneten Bereich den neuen Gegebenheiten angepasst und gemäss Situationsplan 1:5000 vom 20.12.2023 der Erholungszone für Reitsport gemäss Bau- und Zonenordnung Art. 39b zugewiesen.
3. Die Bau- und Zonenordnung wird entsprechend der Vorlage vom 20.12.2023 um den Artikel Nr. 39b ergänzt und formell angepasst.
4. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 20.12.2023 zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird zustimmend Kenntnis genommen.
5. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», Wermatswil, bestehend aus
 - Bestimmungen zum Gestaltungsplan mit Art. 1-11, vom 20.12.2023
 - Gestaltungsplan, Situationsplan 1:500 vom 20.12.2023 wird festgesetzt.
6. Vom Bericht zu den Einwendungen vom 20.12.2023 wird zustimmend Kenntnis genommen.
7. Vom Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 20.12.2023 zur Revision des Gestaltungsplans wird zustimmend Kenntnis genommen.
8. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit und mit entsprechender Zustimmung der Grundeigentümerin vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
9. Mitteilung an den Stadtrat.



Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



GESCHÄFTSFELD STADTRAUM UND NATUR/ LEISTUNGS-GRUPPE STADTPLANUNG

A Strategie

| | |
|-----------------|--|
| Leitsatz | Standortförderung - «Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur» |
| Schwerpunkt Nr. | 3 |
| Massnahme | Privater Gestaltungsplan |

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | Z 02: Sicherstellung der städtebaulichen Qualität durch situative Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung an die sich ändernden Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft sowie der gesetzlichen Bestimmungen. |
|-----------|---|

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|--|
| Bestehend | L 03: Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne) |
|-----------|--|

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | Z 03: Jährlicher Bericht «Stand Umsetzung Gebietsentwicklungen» |
|-----------|---|

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | - |
|-----------|---|

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

| | |
|--|---------------------------------|
| Einmalig Investitionsrechnung | Keine, privater Gestaltungsplan |
| Einmalig Laufende Rechnung | Globalkredit |
| Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten | keine |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|--|-------|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | keine |
|--|-------|

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

| |
|-------|
| keine |
|-------|



A. Ausgangslage

Über das Gebiet «Fohlenhof» in Wermatswil, welches als Reitsportzentrum genutzt wird, besteht seit 1993 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Eigentümerin möchte die Anlage den heutigen Verhältnissen und der aktuellen Gesetzgebung anpassen. Nebst den notwendigen Anpassungen der Pferdeboxen an die Tierschutzgesetzgebung soll auch die Grundlage für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb der Pferdesportanlage geschaffen werden. Die Eigentümerin sieht zusätzliche Pferdeboxen, Führanlagen und ein Maschinengebäude sowie ein zusätzliches Futterlager vor. Dabei soll auch eine breitere Ertragsbasis geschaffen werden. Langfristig würde die Pferdesportanlage Fohlenhof rund 57 Pferdeboxen zuzüglich Reserven als Entwicklungsspielraum für den Betrieb umfassen. Die neben dem Pferdesportbetrieb vorhandenen Wohnnutzungen für die Eigentümerschaft und die Angestellten sollen erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Wohnfläche ist nicht Teil der Planungsvorlage.

Für die vorgesehenen Anpassungen ist eine Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof» und eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung notwendig. Der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wird mit der vorliegenden Revision ausgeweitet. Die Grundlage für die Revision bildet ein vorab erarbeitetes Richtkonzept.

B. Planungsvorlage

Die vorliegende Revision des privaten Gestaltungsplanes «Fohlenhof» wird von Ernst Wettstein und der Unterhaltsgenossenschaft Uster (als Grundeigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. H2011, Fohlenhofweg) aufgestellt.

Das Planungsdossier Gestaltungsplan «Fohlenhof», Wermatswil besteht aus:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Anhänge A-F
- Bericht zu den Einwendungen

Ergänzend zur Revision des Gestaltungsplanes ist im Gestaltungsplanperimeter eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung nötig.

Das Planungsdossier Richt- und Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassungen Zonenplan 1:5000
- Anpassungen Bau- und Zonenordnung
- Anpassungen Richtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5000
- Anpassungen Richtplantext
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

C. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Planungsdossiers wurden in zwei Vorprüfungen durch die kantonalen Fachstellen geprüft. Die erste Vorprüfung erfolgte im Mai 2020, die zweite im April 2023.

Die Dossiers wurden gemäss § 7 PBG vom 4. Oktober bis 4. Dezember 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen. Während der Auflagefrist gingen fünf Anträge ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Im Bericht zu den Einwendungen wird über die Behandlung



der Einwendungen Auskunft gegeben. Über die Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch den Gemeinderat entschieden. Hernach stehen die Pläne und die Stellungnahme zu den Einwendungen jedermann zur Einsichtnahme offen.

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

D. Abgrenzung zur Gesamtrevision der Richtplanung

Parallel zur Planungsvorlage Fohlenhof erfolgt die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans. Die Inhalte der Teilrevision der Richtplanung werden in der Gesamtrevisions-Vorlage übernommen und abgebildet. Die beiden Planungsverfahren sind somit aufeinander abgestimmt, werden dem Gemeinderat jedoch einzeln zur Festsetzung vorgelegt.

Grundsätzlich sind Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen (§ 9 Abs. 2 PBG). Setzt der Gemeinderat die vorliegende Teilrevision des Richtplanes fest, können im Rahmen der Festsetzung der Gesamtrevision aufgrund der Rechtssicherheit dann keine neuen Erkenntnisse für eine inhaltliche Änderung der kürzlich festgesetzten Inhalte vorgebracht werden.

E. Kein Planungsmehrwert

Das am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Verordnung verlangen einen Ausgleich von Planungsmehrwerten. Der Kanton erhebt gemäss §2 MAG eine Mehrwertabgabe auf Ein- und Umzonungen zur Zone für öffentliche Bauten. Die Gemeinde kann auf Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 93/2021 entsprechend einen Abgabesatz von 30 Prozent definiert.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans erfolgt eine Umzonung von der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Erholungszone. Da es sich auch bei der Erholungszone um eine Nichtbauzone handelt, wird laut dem Amt für Raumentwicklung mit der Umzonung kein planerischer Mehrwert generiert.

Auch aus der mit der Teilrevision des Gestaltungsplans ermöglichten baulichen Entwicklung resultiert kein signifikanter Mehrwert. Wie der Planungsbericht des Gestaltungsplans aufgezeigt, bestehen die Bauten und Anlagen, abgesehen von den notwendigen Anpassungen an die Tierschutzgesetzgebung, bereits heute mehrheitlich.

F. Bestimmungen Gestaltungsplan

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil bezweckt:

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

**Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich**

- ¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist nicht rechtsverbindlich und dient der Information.
- ² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3 Ergänzendes Recht

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

Art. 4 Gestaltung

- ¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.
- ² Für Neubauten sind nur Schrägdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Neubauten anstelle der bestehenden östlichen Anbauten im Baubereich C3. Diese Gebäude haben zwingend ein Flachdach aufzuweisen.
- ³ Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet. Solche Anlagen sind bei Neubauten bündig in die Dächer zu integrieren.
- ⁴ Das Richtkonzept der Suter von Känel Wild AG, Zürich vom 13. Mai 2022 ist für die Gestaltung der Bauten (Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung) richtungweisend.
- ⁵ Vom Richtkonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 5 Bebauung

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



- 8 Das bestehende Gebäude Assek. Nr. 5683 sowie die Gebäudeerweiterung entlang der nördlichen Längsfassade können in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden.
- 9 Innerhalb des Baubereichs D3 kann ein Anbau mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Anbaus ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.
- 10 Der Wohnteil des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 1295 ist gemäss Art. 24 ff RPG zu beurteilen. Der Stallteil des bestehenden Gebäudes ist in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) zu erhalten oder durch einen Neubau zu ersetzen.
- 11 Innerhalb des Baubereichs F kann ein freistehendes Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 4.00 m und einer Firsthöhe von maximal 2.50 m errichtet werden. Die Lage und die äusseren Abmessungen des Hauptgebäudes ergeben sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich.
- 12 Im Baubereich G darf eine Föhranlage erstellt werden. Der Baubereich G darf innerhalb des Anordnungsbereichs verschoben werden.
- 13 Die Föhranlage darf eine Aussenwand und eine Öberdachung aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe betrögt 3.50 m und die maximale Firsthöhe 2.00 m.
- 14 Bei den bestehenden Gebäuden sind im Falle eines Ersatzneubaus oder Sanierungen konstruktiv bedingte, untergeordnete Abweichungen von der bestehenden Gebäude- und Firsthöhe zulässig. Die bestehende Gebäude- und Firsthöhe darf um maximal 0.5 m erhöht werden.
- 15 Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck gemäss Ziff. 6 Abs. 1 entsprechen, für den betrieblichen Ablauf notwendig sind und in ihren Ausmassen von untergeordneter Bedeutung sind. Die maximal zulässige Gesamtfläche der besonderen Gebäude betrögt 50 m².
- 16 Die maximal zulässige Baumasse der Bauten ergibt sich aus dem jeweiligen Baubereich und den zulässigen Gebäudeabmessungen.
- 17 Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudeabmessungen frei.
- 18 An den im Plan gekennzeichneten Stellen dürfen Miststöcke erstellt werden. Diese müssen auf einer befestigten Fläche erstellt werden.
- 19 Bauten und Anlagen sind soweit als möglich dem gewachsenen Terrain anzupassen. Untergeordnete Terrainveränderungen sind gestattet.

Art. 6 Nutzung

- 1 Zulässig sind ausschliesslich Nutzungen, welche für die Pferdesportanlage und den Pferdebetrieb benötigt werden.
- 2 Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs A sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen für Betriebsangehörige
 - Büroräumlichkeiten
 - Fahrzeugeinstellplätze
- 3 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs B sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten, Technikraum, Futterlager
- 4 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten
- 5 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs C2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Reithalle
- 6 Für die Gebäude innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:



- Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten
- 7 Für den Anbau östlich des Gebäudes Assek. Nr. 3984 innerhalb des Baubereichs C3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Fahrzeugeinstellplätze, Unterbringung von Maschinen und Geräten
- 8 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D1 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Pferdeboxen und Futterlager
- 9 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs D2 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Reithalle, Reiterstübli, Büroräumlichkeiten, Sattelkammer, Garderoben, Duschen und Toiletten
- 10 Für den Anbau innerhalb des Baubereichs D3 sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie, Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten
- 11 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs E sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen für Betriebsangehörige
 - Pferdestall mit Pferdeboxen, Sattelkammer und Futterlager
- 12 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs F sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Pferdestall mit Pferdeboxen, Futterlager, Geräteraum, Sattelkammer, Wasch- und Putzplatz sowie Technikraum, Garderoben, Duschen und Toiletten
- 13 Für das Gebäude innerhalb des Baubereichs G sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Pferdeführanlage

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

Art. 7 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung der funktionalen Ansprüche des Pferdesports einerseits eine gute Gesamtwirkung erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Im Rahmen des ersten Baugesuches ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.
- 2 Die im Plan als Erschliessungsflächen bezeichneten Bereiche sind Strassen, Wege und Plätze, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnbauten und des Reitsports stehen. Die Versiegelung der Strassen, Wege und Plätze ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 3 Die im Plan bezeichneten Bereiche sind als Weideflächen für Pferde zu nutzen. Die Weideflächen dürfen eingezäunt werden, wobei den Kriterien des Merkblatts "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" Rechnung zu tragen ist.
- 4 Der im Situationsplan als Natur-Springplatz ausgewiesene Bereich kann als Springplatz mit natürlichen Hindernissen oder als Weidefläche für Pferde genutzt werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Es dürfen keine Befestigungen vorgenommen werden und keine dauerhaften Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Falle einer Nutzung des Bereichs als Weideflächen gelten die Vorgaben gemäss Art. 7 Abs. 3.
- 5 Die im Plan bezeichneten Freiraumflächen sind zu begrünen. Für die gesamte Bepflanzung und Begrünung sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen von regionaler Herkunft zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Während der Bauphase und nach Abschluss der Bauarbeiten sind allfällig vorhandene invasive Neophyten fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen.
- 6 Der im Situationsplan ausgewiesene Sandplatz kann in seinen bestehenden Ausmassen erhalten oder saniert werden. Der Sandplatz darf nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt.
- 7 Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereichs ist eine Fläche für die Pferde zum Grasens freizuhalten.



- ⁸ Innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche dürfen Paddocks errichtet werden. Die Paddocks können gesamthaft oder unterteilt eingezäunt werden. Eine Überdachung der Paddocks ist nicht zulässig. Versiegelte Hartbeläge (z.B. Beton) sind – mit Ausnahme der an die Baubereiche C1 und C3 angrenzenden Paddocks – nicht zulässig. Die Paddocks sind mit einem OnTop Aufbau zu realisieren. Flächenabgrenzungen nicht lagegenau
- ⁹ Die im Plan dargestellten Abgrenzungen der Erschliessungsflächen, der Weideflächen, der Fläche für den Natur-Springplatz, der Fläche für den Sandplatz sowie der Fläche zum Grasens und der Fläche für die Paddocks sind mit dem jeweiligen Bauprojekt zu konkretisieren.

Art. 8 Verkehrserschliessung und Parkierung

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt hat primär an der, mit der Nummer 1, bezeichneten Stelle im Plan zu erfolgen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt 2 dient der Anlieferung und dem Umschlag sowie als Erschliessung für den Baubereich B und F. Abstellplätze
- ³ Pro zwei Pferdeboxen ist ein Autoabstellplatz zu erstellen. Bruchteile von Parkplätzen über 0,5 sind aufzurunden. Die Abstellplätze können an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen erstellt werden.
- ⁴ Es sind 8 Abstellplätze Pferdeanhänger sowie 2 Abstellplätze Pferdetransporter an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen zulässig.
- ⁵ Für die Anwohner, Beschäftigte und Besucher sind ausreichend Veloabstellplätze sicherzustellen. Es sind minimal 10 Veloabstellplätze an der im Plan schematisch bezeichneten Lage zu erstellen.

Art. 9 Boden

- ¹ Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen der Neubauten und -anlagen muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederhergestellt werden.
- ² Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.
- ³ Ab einer Fläche von 5'000 m² ist bei baulichen Eingriffen in Böden die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:
- ⁴ Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
- ⁵ Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.
- ⁶ Ab einer Fläche von 5'000 m² müssen Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, gleichwertig ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters kompensiert werden.
- ⁷ Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern (Bodenzwischenlager) oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.
- ⁸ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- ⁹ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit den Böden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Art. 10 Umwelt

- ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ² Aussenbeleuchtungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

Art. 11 Schlussbestimmungen



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

G. Ergänzung Kommunalen Richtplan

Der Siedlungs- und Landschaftsplan wird im Bereich des Gestaltungsplanperimeters den neuen Gegebenheiten angepasst und dem Erholungsgebiet C zugewiesen. Der Richtplandtext wird entsprechend der Vorlage um die Widmung «Reitsportanlage Fohlenhof, Wermatswil» ergänzt.

H. Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Der Artikel 1 der Bau- und Zonenordnung wird um einen neuen Erholungszonentyp ergänzt. Deswegen wird die Gliederung angepasst. Die neue Erholungszone für Reitsport wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt und mit der Bezeichnung "E2" abgekürzt.

Neben formalen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung in Artikel 1 und Kapitel VI wird ein zusätzlicher Artikel 39b ergänzt.

I. Geänderte Bestimmungen Bau- und Zonenordnung

Art. 1 f) Erholungszone

- Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim E III
- Erholungszone für Reitsport E2 III

Kapitel VI. Familiengärten

Art. 39b Erholungszone für Reitsport

In der Erholungszone für Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport dienen.

Für die Erholungszone für Reitsport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die direkt mit der Pferdesportanlage Fohlenhof in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher ordnet und eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

J. Würdigung

Mit der Revision des Gestaltungsplans können die Anforderungen an den Tierschutz erfüllt und der Fortbestand des Reithofs sichergestellt werden. Durch die Erarbeitung eines vorgängigen Richtprojekts ist eine landschaftliche Einbettung optimiert. Die Planungsvorlagen wurden in Absprache mit der Stadtplanung verwaltungsintern inhaltlich koordiniert und durch die kantonalen Ämter geprüft. Die Rückmeldungen der Stadtverwaltung sind in die Vorlage eingeflossen.

Der Gestaltungsplan entspricht der Strategie 2030 des Stadtrats:

A) Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist interessanter Standort im Grossraum Zürich.



Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Planungsdossier Gestaltungsplan vom 12. September 2023
2. Planungsdossier Richt- und Nutzungsplanung vom 12. September 2023
3. Bericht zu den Einwendungen vom 20. Dezember 2023