

## **VERFÜGUNG**

**vom 20. November 2012**

**Wädenswil. Privater Gestaltungsplan «Steinweid»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Wädenswil hat am 9. Juli 2012 dem privaten Gestaltungsplan «Steinweid» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Horgen vom 15. August 2012 und der Kanzlei des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 27. August 2012 keine Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 5. September 2012 ersucht die Gemeinde Wädenswil um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Der Gestaltungsplan «Steinweid» bezweckt die Betriebserweiterung des bestehenden Geflügel- und Kleintierhofs. Neben Stallungen für Kleintiere ist auch ein Betriebsgebäude zur Schlachtung und Verarbeitung der eigenen Tiere vorgesehen.

Vorliegend handelt es sich um ein Planungsvorhaben im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG. Die Standortvoraussetzungen für solche sogenannte «Speziallandwirtschaftszonen» sind in Kapitel 3.2.3 lit. d des kantonalen Richtplantexts (1995/2001) festgelegt. Solche Gestaltungspläne sind nötig, wenn eine landwirtschaftliche Produktion über die sogenannte «innere Aufstockung» hinausgeht und daher nicht mehr auf üblichem Weg bewilligt werden kann. Der Betrieb «Steinweid» geht mit einer Tierhaltung von ca. 36.5 Grossvieheinheiten auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 1.4 ha weit über die innere Aufstockung hinaus. Gegenstand solcher Planungen können nur landwirtschaftliche Vorhaben sein; andernfalls läge eine unzulässige Umgehung des Raumplanungsgesetzes vor.

Die Standortkriterien gemäss kantonalem Richtplan sind vorliegend nur teilweise erfüllt. Angesichts der bereits bestehenden Stallungen am Standort «Steinweid» ist im Sinne einer gesamthaften Interessenabwägung eine Planung nach Art. 16a Abs. 3 RPG dennoch sachgerecht. Die bestehenden Stallungen sollen saniert oder ersetzt und mit einer Kleintierschlächtereiergänzt werden. Zudem werden im Hinblick auf das unmittelbar angren-

zende BLN-Objekt bzw. Naturschutzobjekt zahlreiche landschaftsplanerische und naturschützerische Festlegungen getroffen.

Der Planungssperimeter des privaten Gestaltungsplanes «Steinweid» grenzt direkt an die Naturschutzzone (Zone I) des Chaltenbodenrieds (Objekt Nr. 5, Verordnung zum Schutz der Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Wädenswil vom 10. Juli 1993 bzw. der Gemeinden Hirzel und Schönenberg vom 16. Dezember 2003). Der Abstand der Zone I zu den nächst gelegenen Stallungen und Freigehegen beträgt rund 17 m. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei Aufstockungen der Tierbestände oder Änderung der Haltungsbedingungen ist der Nachweis zu erbringen, dass der zulässige Grenzwert für den Eintrag von Stickstoff ins Flachmoor eingehalten wird.

Mit Weisung vom 12. Juli 2012 zur Kulturlandinitiative hat die Baudirektion die Gemeinden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Vorhaben, die sich nach Bundesrecht richten, also auch Planungen nach Art. 16a Abs. 3 RPG, sind hiervon nicht betroffen.

Die Akten, bestehend aus dem revidierten Plan Situation Mst. 1:500, den Bestimmungen und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

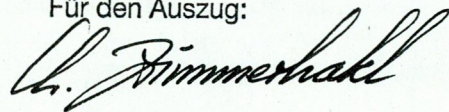
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Steinweid», dem der Gemeinderat Wädenswil am 9. Juli 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'216.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

- IV. Die Gemeinde Wädenswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wädenswil (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Stadt Wädenswil, Planen und Bauen, Vermessung, Florhofstrasse 3, 8820 Wädenswil (Nachführungsstelle), sowie an Werner Schönholzer, Sennhus, 8820 Wädenswil (Rechnungsadressat).

Zürich, den 20. November 2012  
121652/THA/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Steinweid

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am *11. März 2012*

Werner Schönholzer

*W. Schönholzer*

Vom Gemeinderat zugestimmt am *9. Juli 2012*

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*J. W. ...*

Die Ratssekretärin:

*[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am *20. Nov. 2012*

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

BDV-Nr. *164/12*

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32435 - 1.3.2012

Festsetzungsinhalt

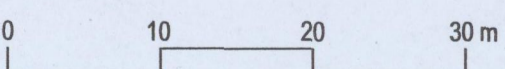
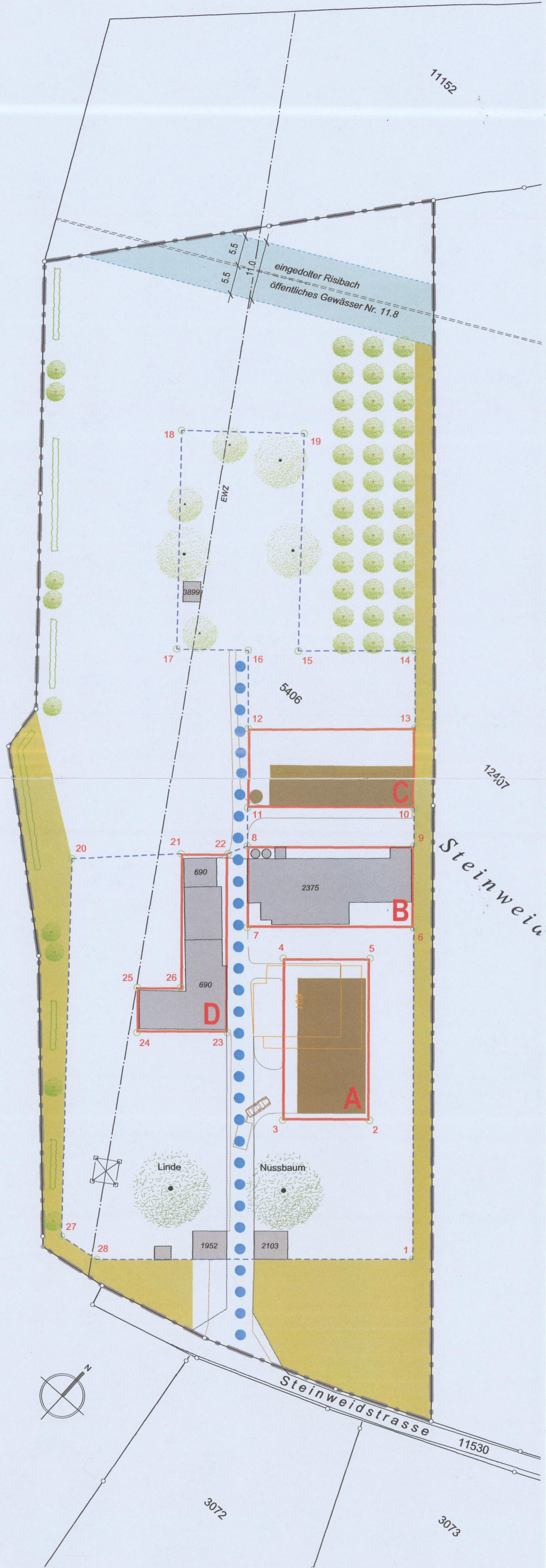
- Geltungsbereich
- A** Baubereich
- Magerwiesen (schematisch)
- Bepflanzung (schematisch)
- Best. Linde / Nussbaum
- Erschliessungssachse
- Einzäunungsperimeter
- Gewässerraum Risibach
- Koordinatenpunkte Nm.

Informationsinhalt

- Bestehendes Gebäude
- Richtprojekt
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Wegrand
- Bestehender Baum
- Hochspannungsleitung EWZ

Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	691257.247	229344.739
2	691234.088	229358.591
3	691222.175	229347.911
4	691202.149	229370.248
5	691214.062	229380.929
6	691216.268	229390.461
7	691193.392	229369.987
8	691183.379	229381.156
9	691206.238	229401.649
10	691201.565	229406.861
11	691178.706	229386.368
12	691168.693	229397.537
13	691191.552	229418.030
14	691182.055	229428.623
15	691166.073	229414.294
16	691159.083	229408.254
17	691149.173	229399.691
18	691122.747	229430.535
19	691139.982	229445.083
20	691160.977	229357.908
21	691175.283	229371.989
22	691181.722	229377.761
23	691203.750	229353.190
24	691191.352	229342.075
25	691185.769	229348.303
26	691191.728	229353.645
27	691206.361	229304.738
28	691214.097	229305.866



Grundlagendaten:  
Amtliche Vermessung 5.12.2008 (Bezugssystem LV03)


Privater Gestaltungsplan Steinweid

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am

1. März 2012

Werner Schönholzer

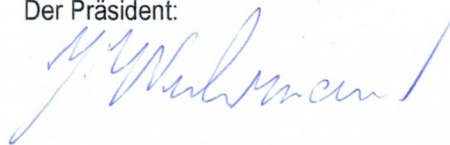


Vom Gemeinderat zugestimmt am

9. Juli 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



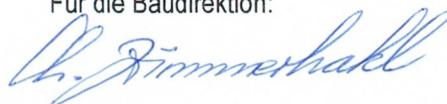
Die Ratssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am

20. Nov. 2012

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

164/12

## Bestimmungen

1. Zweck  
Der Private Gestaltungsplan Steinweid bezweckt den Bau und die Betriebserweiterung eines Geflügel- und Kleintierhofes.
2. Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung  
Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Besonderes regelt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil.
4. Baubereich A  
Zulässig ist ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit Schlacht- und Verarbeitungsräumen. Vordächer dürfen die Baubereiche um höchstens 1.0 m überragen. Die Gesamthöhe von Neubauten darf höchstens 6.0 m betragen.  
Diese landwirtschaftliche Gewerbenutzung muss vom Betriebsinhaber selber betrieben werden.  
Schlachtungen von Tieren aus Drittbetrieben dürfen im Betriebsgebäude nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden.
5. Baubereiche B, C und D  
Zulässig sind ein- bis zweigeschossige Stallungen für Geflügel und Kaninchen sowie Räume für Futterlagerung und Geräte. Vordächer dürfen die Baubereiche um höchstens 1.0 m überragen. Die Gesamthöhe von Neubauten darf höchstens 6.0 m betragen. Silos dürfen die Gesamthöhe um höchstens 3.0 m überragen.  
Diese landwirtschaftliche Gewerbenutzung muss vom Betriebsinhaber selber betrieben werden.
6. Besondere Gebäude  
Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> dürfen im Abstand von mindestens 15.0 m ab der Steinweidstrasse auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.
7. Gestaltung  
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.  
Die Fassaden sind mit Ausnahme des Sockels mit Holz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden.

8. Bepflanzung  
Für die Hauptbaukörper sind Schräg- oder Pultdächer vorzusehen. Die Dachneigung von Neubauten soll etwa der Dachneigung der bestehenden Bauten entsprechen. Als Dachmaterial sind Ziegel aus Ton oder Eternit zu verwenden.  
Das Richtprojekt vom 17.10.2011 der Kaspar Partner Architekten, Zürich dient als minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung.  
Um eine gute Einordnung ins Landschaftsbild zu erreichen, ist grundsätzlich eine angemessene Bepflanzung mit standortgerechten und standortheimischen Sträuchern und Einzelbäumen vorzunehmen. Diese Bepflanzung hat zusammen mit dem Bau der zusätzlichen Bauten zu erfolgen.  
Der Lindenbaum und der Nussbaum sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Für die Verbesserung der ökologischen Vernetzung im Gebiet Steinweid, sind die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche für Magerwiesen und Bepflanzungen im Rahmen von Bauprojekten zu realisieren.
9. Einzäunungen  
Um die offene Landschaft als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten, dürfen Zäune für die Geflügel- und Kleintiergehege nur innerhalb des im Plan eingetragenen Einzäunungsperrimeters erstellt werden.
10. Erschliessung  
Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Steinweidstrasse über die im Plan schematisch bezeichnete Erschliessungsachse zu erfolgen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden.
11. Gewässerraum  
Risibach  
Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes des Risibaches muss so erfolgen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann.  
Der Gewässerraum muss möglichst extensiv genutzt und gestaltet sein und ist von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Er darf nicht zur Ablagerung von Materialien genutzt werden.  
Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken muss gewährleistet sein.
12. Empfindlichkeitsstufe  
Für lärmempfindliche Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

13. Geruchsimmissionen      Bezüglich der Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien verbindlich.
14. Wiederherstellung      Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebes an einen anderen Standort sind sämtliche Bauten, die nach dem 1. Januar 2012 gebaut wurden, abzurechen; es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Diese Pflicht ist im Grundbuch anzumerken.
15. Moorschutz              Weder der Umbau noch der zukünftige Betrieb des Kleintierbauernhofes und der Schlachtereie dürfen zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des benachbarten Nationalen Flachmoors Nr. 1147, Chaltenbodenried, führen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei Aufstockungen der Tierbestände oder Änderung der Haltungsbedingungen ist der Nachweis zu erbringen, dass der zulässige Grenzwert für den Eintrag von Stickstoff ins Flachmoor eingehalten wird.
16. Bodenschutz              Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Neubauprojekt der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden zu sichern oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.
17. Inkrafttreten              Der Gestaltungsplan Steinweid tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.