



Kanton Zürich  
Baudirektion



## Verfügung

Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Nr. KS-0174 / 24

vom 9. September 2024

Referenz-Nr.: KS ARE 24-0174

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/3

# Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Gebiet Fohlenhof» – Genehmigung

Gemeinde **Uster**

- Massgebende - Zonenplan «Gebiet Fohlenhof» Mst. 1:5000 vom 20. Dezember 2023  
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. Dezember 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 20. Dezember 2023

## Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Südwestlich des Ortsteils Wermatswil liegt die bestehende Reitsportanlage Fohlenhof, für welche ein rechtskräftiger privater Gestaltungsplan besteht. Damit sich der Betrieb entwickeln und die erhöhten Anforderungen an den Tierschutz erfüllen kann, muss der Gestaltungsplan revidiert werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb an die aktuelle Praxis angepasst werden, in dem eine Erholungszone in der Bau- und Zonenordnung ausgeschieden wird. Dies erfolgt mit der vorliegenden Teilrevision. Gemäss § 62 Abs. 2 PBG benötigen Erholungszone eine Grundlage in der Richtplanung, welche deren Zweck definiert. Daher wird in einer parallel laufenden Teilrevision der kommunalen Richtplanung ein kommunales Erholungsgebiet für die Reitsportanlage Fohlenhof, Wermatswil festgelegt.

Festsetzung Der Gemeinderat Uster setzte mit Beschluss vom 25. März 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest und beantragt die Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 21. Mai 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 bestätigt die Stadt Uster, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Gleichzeitig zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung revidiert die Stadt Uster auch ihre kommunale Richtplanung und schafft damit die richtplanerische Grundlage für die kommunale Erholungszone. Diese dient wiederum als planungsrechtliche Grundlage für die Revision des privaten Gestaltungsplans «Fohlenhof», welche ebenfalls parallel erfolgt.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

In der Bau- und Zonenordnung werden in Art. 1 lit. f) die Erholungszonen neu bezeichnet und die Erholungszone für Reitsport E2 eingeführt. In dieser gilt wie in allen Erholungszonen die Empfindlichkeitsstufe ES III. Art. 39b BZO definiert den Zonenzweck der neuen Erholungszone für Reitsport E2. In dieser sind nur Bauten- und Anlagen zulässig, welche der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung und dem Pferdesport dienen. Ausserdem ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die Nutzung der Pferdesportanlage Fohlenhof näher ordnet und eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierung in die Umgebung sicherstellt. Im Zonenplan wird die neue Erholungszone E2 definiert und die Gestaltungsplanpflicht für die ganze Erholungszone festgesetzt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. April 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche der Gemeinderat Uster mit Beschluss vom 25. März 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Uster wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;



III. Mitteilung an

- Stadt Uster (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM - 9. SEP. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



**uster**  
Wohnstadt am Wasser

**Exemplar der Gemeinde**

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **ANPASSUNG ZONENPLAN**

1:5000

Vom Gemeinderat festgesetzt am

**25. März 2024**

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am **9. Sep. 2024**

Für die Baudirektion

BDV-Nr. **KS-0174/24**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32678 - 20.12.2023



Teilrevision Nutzungsplanung

## **ANPASSUNG ZONENPLAN**

1:5000

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

## Festlegungen

<b>W2/30</b>	Wohnzone	II
<b>L2/30</b>	Landhauszone	II
<b>E2</b>	Erholungszone für Reitsport	III
<b>F</b>	kommunale Freihaltezone	-
<b>R</b>	Reservezone	-
•••••	rechtsgültiger Gestaltungsplan	-
▬▬▬	Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung	III
○ ○ ○ ○ ○	Gestaltungsplanpflicht	
▲▲▲▲▲	Aussichtsschutz	

## Empfindlichkeitsstufe (ES)

## Informationsinhalte

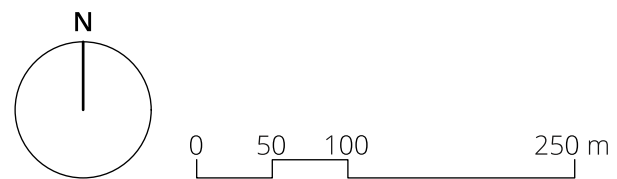
▭	beantragte Festlegungen
<b>Lk</b>	kantonale Landwirtschaftszone
■	Wald
▭	Baumschutz (Baumgruppe)

## Ergänzungspläne

### Gestaltungspläne

• Privater Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil,

genehmigt am 8.12.1993

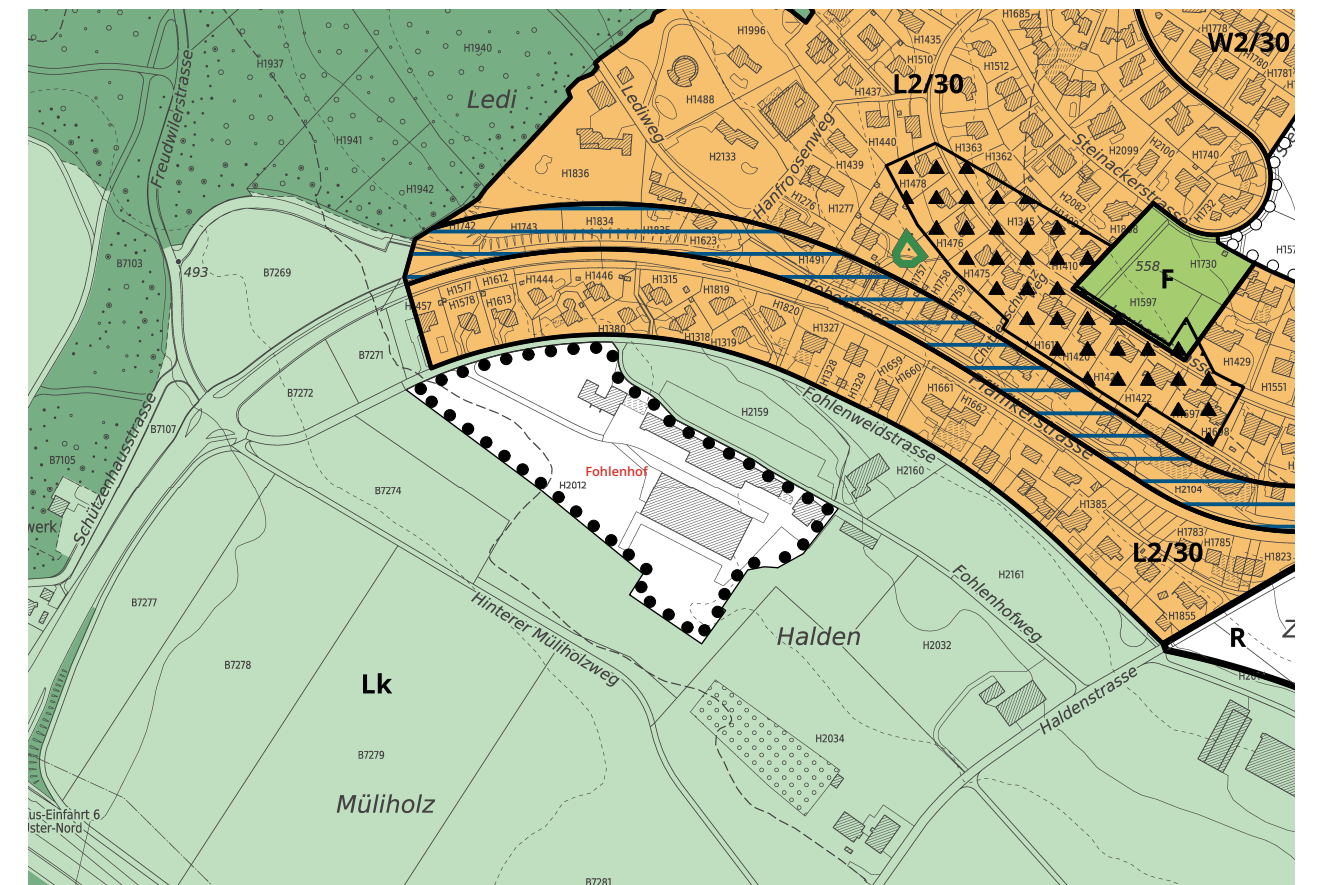


Bearbeitung: Noémi Stalder  
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

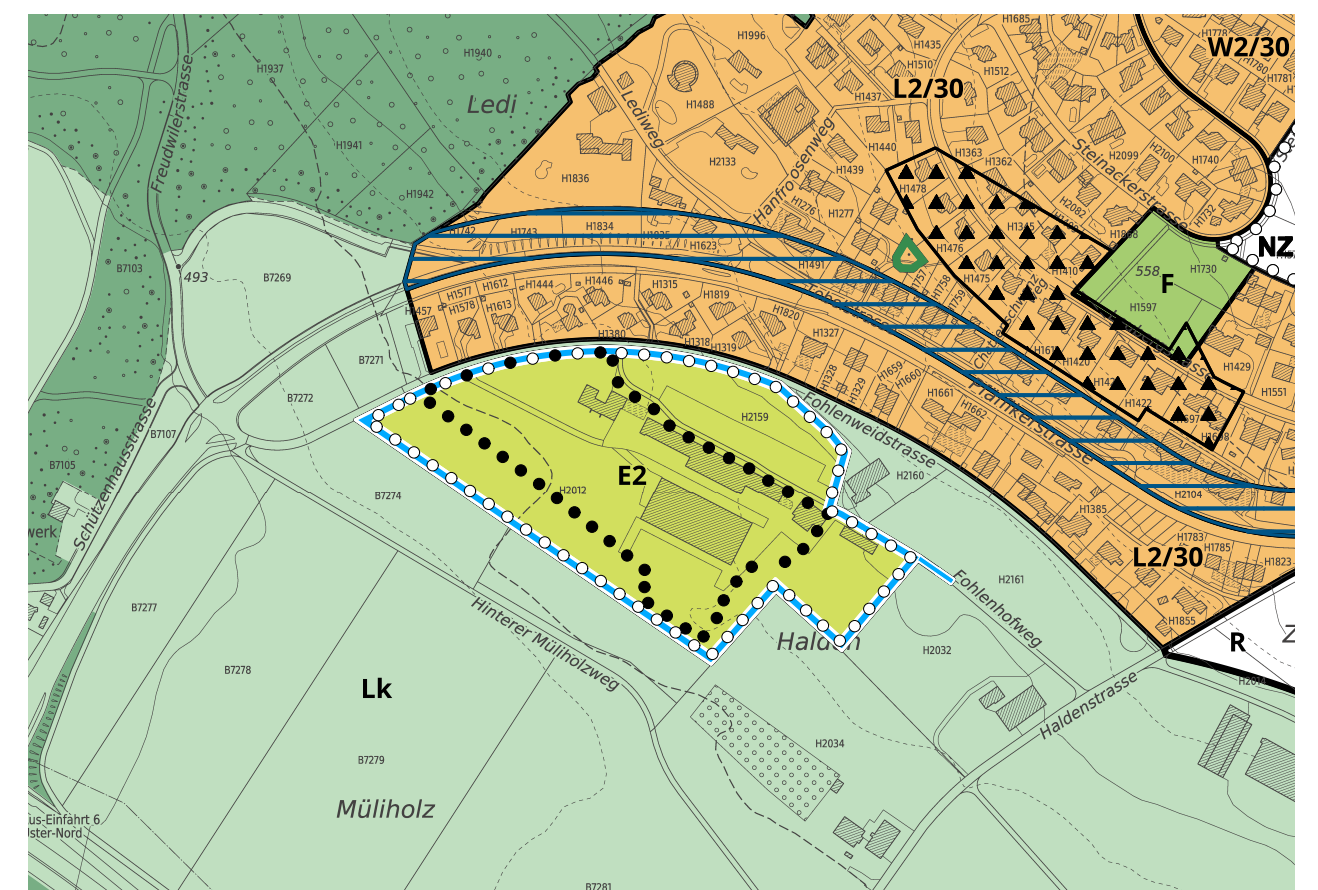
### Grundlagedaten

Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 24. Oktober 2018  
Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 8. Februar 2018

## Zonenplan rechtskräftig



## Zonenplan revidiert





**uster**  
Wohnstadt am Wasser

Exemplar der Gemeinde

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

# ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Umzonung Fohlenhof

Vom Gemeinderat festgesetzt am

**25. März 2024**



Namens des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

**9. Sep. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

**KS-0174/24**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32678 - 20.12.2023

## A. ZONENORDNUNG

### Art. 1

#### Zonen

Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen – inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung – eingeteilt:

		ES
a) Ortsbildschutzzonen		
- Kernzone, Kirchlor	K3/4	III
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III
- Dorfzone	D2	III
b) Zentrumszone	Z3	III
Zentrumszone	Z5	III
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)		
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl*)	W2/40G	III
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl*)	W2/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl*)	W3/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl*)	W3/70G	III
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II
- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl*)	W4/70G	III
d) Arbeitsplatzzonen		
- Gewerbezone, 2-geschossig	G2	III
- Gewerbezone, 3-geschossig	G3	III
- Industriezone, 4-geschossig	I4	III
- Industriezone, 5-geschossig	I5	IV
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
f) Erholungszonen		
- Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim	E	III
- Erholungszone für Reitsport	E2	III
g) Freihaltezone	F	
h) Reservezone	R	

\*) mit Gewerbeerleichterung

## VI. Erholungszone für Familiengärten Erholungszone

### Bauvorschriften Erholungszone für Familiengärten

#### Art. 39

In Erholungszone für Familiengärten sind gemeinschaftliche Nebenbauten, wie Wasch- und Abortanlagen, sowie Bauten und Anlagen für die Gartennutzung gestattet; sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche stehen.

Gebäude sind nur als besondere Gebäude mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände

### Erholungszone für Pfadiheim

#### Art. 39 a

In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Freiflächenziffer	min.	60%
b) Gebäudehöhe	max.	7,50 m
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max.	11,00 m
d) Gebäudelänge	max.	30,00 m
e) Grundgrenzabstand	min.	5,00m

Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.

### Erholungszone für Reitsport

#### Art. 39 b

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.





**uster**

Wohnstadt am Wasser

Kanton Zürich

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

# **ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV**

Gebiet Fohlenhof



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32678 – 20.12.2023



**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Ablauf der Teilrevision	6
1.4	Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Kantonale Planungsinstrumente	7
2.2	Regionale Planungsinstrumente	9
2.3	Kommunale Planungsinstrumente	10
2.4	Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen	13
<b>3</b>	<b>ANPASSUNG RICHTPLANUNG</b>	<b>18</b>
3.1	Siedlungs- und Landschaftsplan	18
3.2	Richtplantext	19
<b>4</b>	<b>ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>20</b>
4.1	Zonenplan	20
4.2	Bau- und Zonenordnung	21
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>22</b>
5.1	Gesamtschau	22
5.2	Orts- und Landschaftsbild	22
5.3	Umweltschutz	22
5.4	Fazit	25
<b>6</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>26</b>
6.1	Verfahren	26
6.2	1. kantonale Vorprüfung	27
6.3	2. kantonale Vorprüfung	28

**Bearbeitung**

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

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Ausbau Pferdesportanlage

Der Sport- und Handelsstall Wettstein in Wermatswil wird in der 7. Generation geführt. Auf der Pferdesportanlage Fohlenhof wird ein vielseitiges Angebot für den Amateur- aber auch internationalen Spitzensport in den Disziplinen Dressur- und Springreiten angeboten. Sie umfasst Pensionsställe mit 31 Pferdeboxen, 15 weitere Pferdeboxen in verschiedenen Gebäuden auf dem Areal, eine grosse und eine kleine Reithalle, das Wohnhaus der Eigentümer, Büros, Wohnungen für Angestellte, eine Kleintierpraxis sowie Einstellmöglichkeiten für Geräte und Maschinen.

Nun sollen die Weichen gestellt werden für die Übernahme des Betriebes durch die 8. Generation. Dazu muss die Pferdesportanlage nach den heutigen Bedürfnissen ausgebaut werden. Neben den notwendigen Anpassungen der Pferdeboxen an die Tierschutzgesetzgebung braucht es für einen modernen, zukunftsweisenden Betrieb auch noch weitere bauliche Ergänzungen wie zusätzliche Pferdeboxen, Führenanlagen und ein Maschinengebäude sowie ein zusätzliches Futterlager. Der Ausbau des Pensionsstallangebotes ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht wichtig, weil dadurch eine breitere Ertragsbasis geschaffen werden kann. Dies ist auch notwendig, um künftige Investitionen tätigen zu können, die eine langfristige Betriebsführung sichern. Langfristig soll die Pferdesportanlage Fohlenhof rund 57 Pferdeboxen zuzüglich Reserven als Entwicklungsspielraum für den Betrieb umfassen.

Zusätzlich fordert die prekäre Lage auf dem Arbeitsmarkt gute Wohngelegenheiten mit individuellen Kochgelegenheiten und eigenen Badezimmern. Deswegen muss auch die Infrastruktur für die Mitarbeiter verbessert werden.

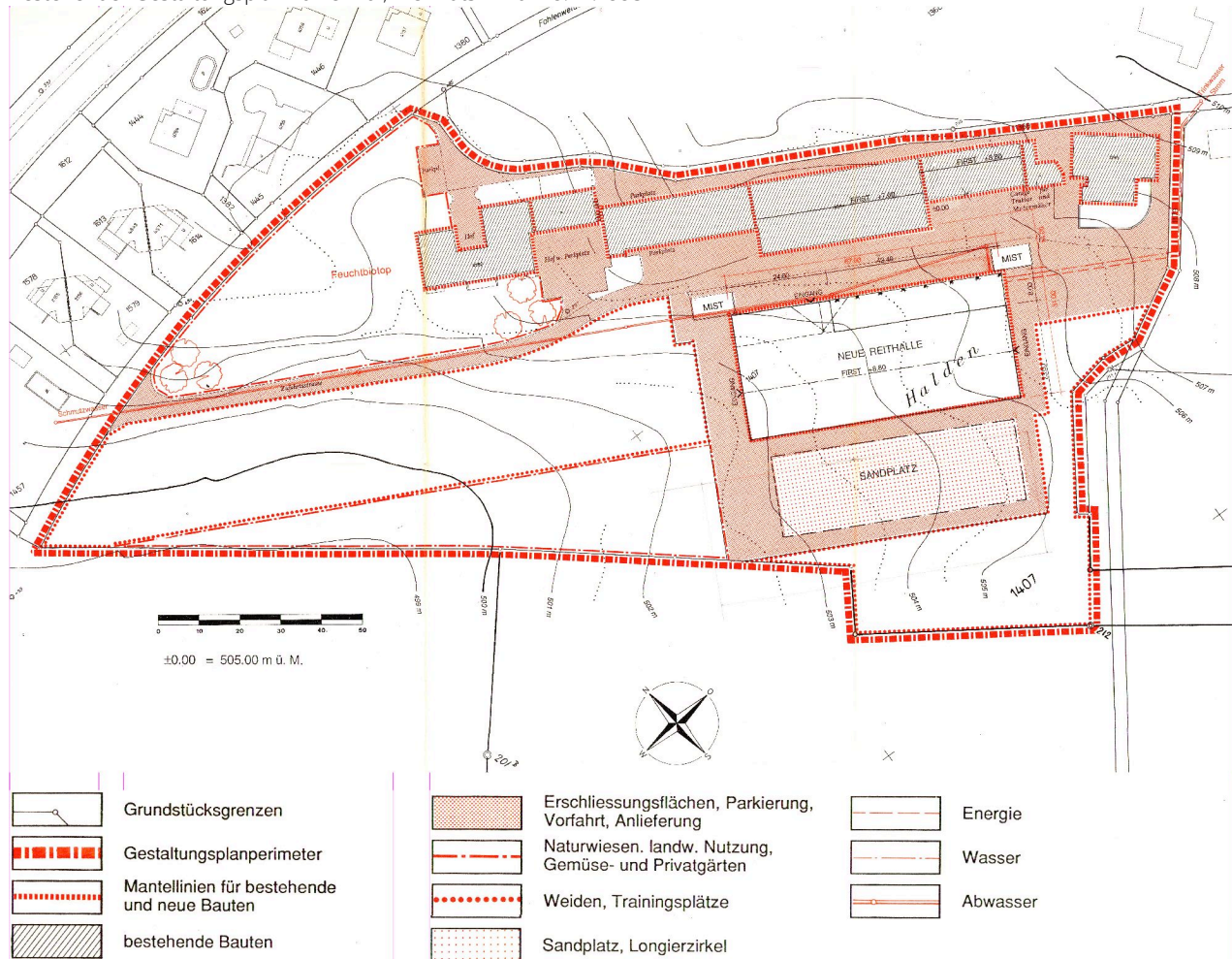


Übersichtsplan Führenanlage (S = Stallungen, R = Reithalle, W = Wohnen, Ö = Ökonomiegebäude [Futterlager und Gerätelager], F = Führenanlage)

**Privater Gestaltungsplan  
 Fohlenhof, Wermatswil**  
 (Genehmigung 8.12.1993)

Der rechtsgültige Gestaltungsplan aus dem Jahre 1993 regelt summarisch betrachtet das Mass und die Lage der bestehenden und neuen Bauten, die Erschliessung und Parkierung sowie die Weide-, Sand- und Trainingsplätze. Allerdings hat der bestehende Gestaltungsplan nicht alle Weideflächen erfasst und bietet keine Möglichkeit für eine betriebliche Erweiterung. Der Gestaltungsplan genügt den künftigen Anforderungen nicht mehr und muss deshalb umfassend revidiert werden.

Bestehender Gestaltungsplan Fohlenhof, Wermatswil vom 8.12.1993



**Revision des Gestaltungsplans**

Parallel zur vorliegenden Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird aus zuvor genannten Gründen auch eine Teilrevision des bestehenden Gestaltungsplans durchgeführt. Hierfür wurde ein Richtkonzept erarbeitet, aus welchem auch der Bedürfnisnachweis hervorgeht.



Richtkonzept (Stand 26.6.2023), welches als Grundlage für die Teilrevision des Gestaltungsplans dient

### Anpassung Nutzungsplanung

Zur Sicherstellung der Zonenkonformität der Pferdesportanlage und deren Ausbau ist neben der Revision des bestehenden Gestaltungsplans auch eine Umzonung der Landwirtschaftszone und der nicht zugewiesenen Zone in eine Erholungszone Reitsport mit Gestaltungsplanpflicht vorzunehmen. Da es sich hierbei um eine in der Gemeinde bisher noch nicht vorhandene Zone handelt ist die Bau- und Zonenordnung dementsprechend zu ergänzen.

### Anpassung kommunale Richtplanung

Zusammen mit der Anpassung des Zonenplans zur Umzonung des Gebietes Fohlenhof ist gestützt auf § 16 PBG der Siedlungs- und Landschaftsplan als Teil des kommunalen Richtplans vom 7. April 1984 anzupassen.

Die Revision wird als Teilrevision durchgeführt, welche auf die laufende Gesamtrevision abgestimmt und dieser vorgezogen wird.

## 1.2 Aufgabenstellung

### Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevision umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5'000 (Richtplankarte und Richtplantext)
- Anpassung Zonenplan 1:5'000
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Evtl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen



### 1.3 Ablauf der Teilrevision

#### Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Entwurf Teilrevisionsvorlage Richt- und Nutzungsplanung
- Verabschiedung durch den Stadtrat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
- Auswertung der Vorprüfung
- Verabschiedung durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und der zweiten kantonalen Vorprüfung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Region (RZO), parallel dazu zweite Vorprüfung durch den Kanton
- Auswertung der Einwendungen und der zweiten kantonalen Vorprüfung
- Verabschiedung durch den Stadtrat zuhanden des Gemeinderats
- Beschluss durch den Gemeinderat
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation mit Rekursfrist

### 1.4 Grundlagen

#### Übergeordnete und kommunale Grundlagen

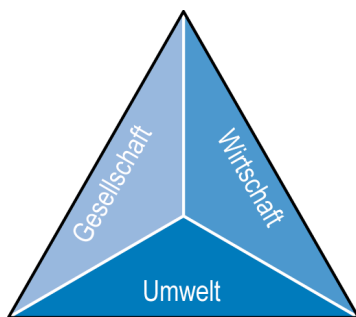
Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Kantonaler Richtplan, Stand Richtplantext 7. Juni 2021, Stand Richtplankarte 7. Juni 2021
- Regionaler Richtplan vom 19. Dezember 2018
- Kommunalen Richtplan vom 7. April 1984
- Bau- und Zonenordnung vom 1. April 1999
- Zonenplan vom 1. November 2008
- GIS-ZH -> [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kantonale Planungsinstrumente

#### ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit  
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende fünf Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

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



#### Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Der Perimeter der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Stabilisieren und aufwerten":

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut
- in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten



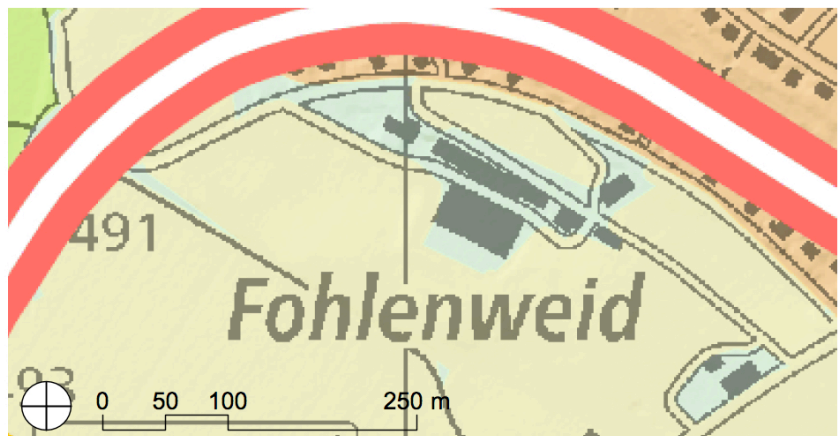
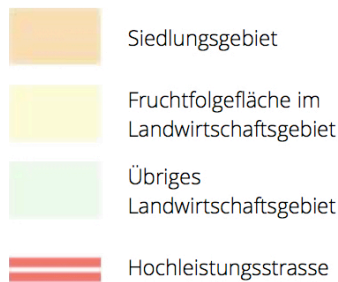
## Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Gebiet Fohlenhof im Landwirtschaftsgebiet mit Fruchtfolgefläche sowie im übrigen Landwirtschaftsgebiet.

Das Landwirtschaftsgebiet dient neben der Sicherung der Ernährungsbasis auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums sowie als Lebensraum für Flora und Fauna. Das Landwirtschaftsgebiet soll von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Der Schutz und die Erhaltung der Ressource Boden ist von grosser Bedeutung.

Bezogen auf die bereits bestehende und die zukünftig vorgesehene Nutzung gemäss dem revidierten Gestaltungsplan macht der Richtplan folgende Aussage:

*Das Landwirtschaftsgebiet kann für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung "durchstossen" werden. Dabei ist nachzuweisen, weshalb die betreffende Nutzung nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden kann.*



Kantonaler Richtplan (Festsetzung 7.7.2017)

## Fazit

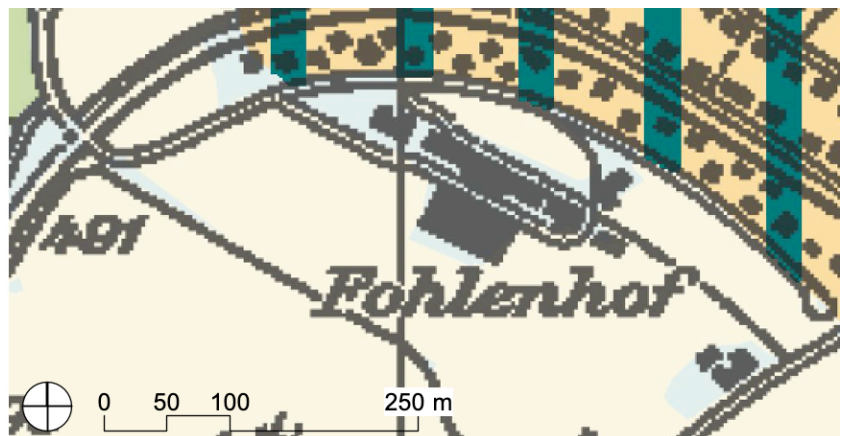
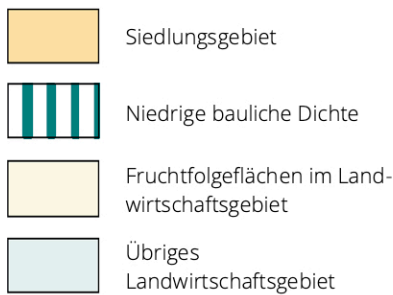
Aufgrund der Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen nach den FAT-Richtlinien ist ein Standort in der Bauzone nicht zweckmässig. Ebenso ist es aus betrieblicher Sicht wichtig, dass ausreichend grosse Weideflächen in der unmittelbaren Umgebung der Ställe vorhanden sind. Dies ist an der bestehenden Lage gegeben. Bei einer Lage in der Bauzone würden entweder zusätzliche Fahrten für den Transport der Tiere zu den Weideflächen entstehen oder Bauzonenflächen nicht für Überbauungen zur Verfügung stehen, was nicht im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen ist.

## 2.2 Regionale Planungsinstrumente

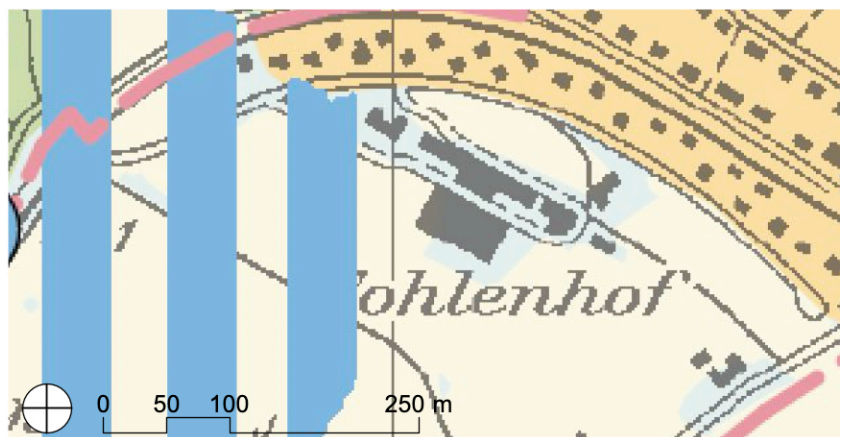
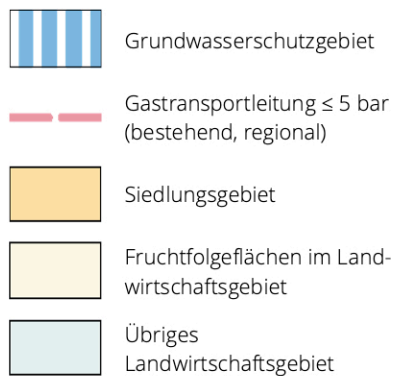
### Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan Oberland aus dem Jahre 2005 wird zurzeit gesamthaft überarbeitet. Der gesamtrevidierte Regionale Richtplan wurde am 23. November 2017 von der Delegiertenversammlung verabschiedet und am 19. Dezember 2018 vom Regierungsrat beschlossen.

Das Gebiet Fohlenhof liegt innerhalb der Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet sowie im übrigen Landwirtschaftsgebiet (kantonale Festlegung) und grenzt an ein Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte. Zudem tangiert das Gebiet das Grundwasserschutzgebiet Mühleholz, welches im Plan Ver- und Entsorgung ersichtlich ist. Zum Schutz der Trinkwasserfassungen müssen die Gemeinden auf dieser Basis Grundwasserschutzzonen ausscheiden. Ausserdem besteht östlich und westlich des Gebietes eine Gastransportleitung ( $\leq 5$  Bar).



Regionaler Richtplan Oberland Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1266 / 2018)



Regionaler Richtplan Oberland Versorgung, Entsorgung, Öff. Bauten und Anlagen (RRB Nr. 1266 / 2018)

## 2.3 Kommunale Planungsinstrumente

### Richtplanung

Kommunaler Siedlungs- und  
 Landschaftsplan

-  Wohngebiet
-  Landschaftlich empfindliche Lage
-  Landwirtschaft
-  Ski- oder Schlittelabfahrt

Im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1984 ist der Bearbeitungsperimeter Teil des Landwirtschaftsgebiets. Das nördlich an den Perimeter angrenzende Siedlungsgebiet gilt als Wohngebiet an landschaftlich empfindlicher Lage.



Kommunaler Versorgungsplan

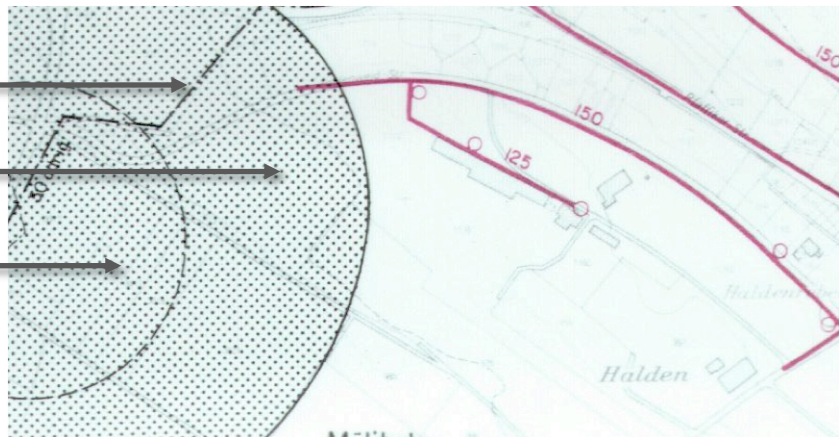
Im kommunalen Versorgungsplan, welcher aus mehreren Teilplänen besteht und am 15. Januar 1986 vom Regierungsrats genehmigt wurde, sind verschiedene Festlegungen im Bereich des Fohlenhofs vorhanden. Diese werden nachfolgend abgebildet.

Teil Wasserversorgung

Signalkabel (30 adrig)

Grundwasserschutzzone – weitere  
 Schutzzone

Grundwasserschutzzone – engere  
 Schutzzone



Teil Abwasserbeseitigung Gewässer

Bestehende Schmutz- oder  
 Mischwasserleitung

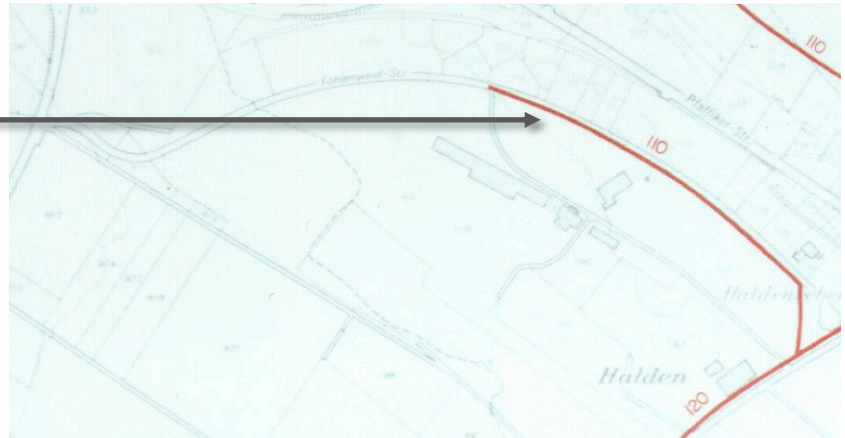
Grenzen des Kanalisationsgebietes





Teil Energieversorgung Gas

Bestehende Verteilleitung



Teil Energieversorgung Gas

Projektierte Kabelleitung bis 50 kV

Bestehende Trafostation

Bestehende Kabelleitung bis 50 kV



Gesamtrevision

Wie auf der Website der Stadt Uster festgehalten wird, startete der Stadtrat mit der Festsetzung des Stadtentwicklungskonzepts STEK auch die Revision der kommunalen Richtplanung. Nach einer ersten kantonalen Vorprüfung im Herbst 2021 und einer gleichzeitigen stadtinternen Ämtervernehmlassung wurden die Richtplanunterlagen überarbeitet. Der überarbeitete Richtplanungs-Entwurf wurde am 5. Oktober veröffentlicht und lag vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 öffentlich auf. Parallel dazu erfolgte auch die zweite kantonale Vorprüfung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen rund 200 Rückmeldungen mit über 2'700 Anträgen ein. Aktuell werden die Rückmeldungen der Bevölkerung und des Kantons einzeln geprüft und der Richtplanungsentwurf nochmals überarbeitet.

Teilrevision

Mit einer Teilrevision der kommunalen Richtplanung beabsichtigt die Stadt Uster das Gestaltungsplangebiet neu als Erholungszone Typ C festzulegen. Diese Teilrevision soll der Gesamtrevision vorgezogen werden. Die Inhalte der Teilrevision sind mit der Gesamtrevision abgestimmt.

Planungssicherheit

Grundsätzlich sind Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen (§ 9 Abs. 2 PBG). Im Falle des Reithofs Fohlenhof wird der bestehende Gestaltungsplan auf dieser Rechtsgrundlage revidiert. Setzt der Gemeinderat diesen fest, können für die Gesamtrevision des Richtplans aufgrund der Rechtssicherheit dann keine neuen Erkenntnisse für

eine inhaltliche Änderung der kürzlich festgesetzten Inhalte vorgebracht werden.

Weiter gilt das Legalitätsprinzip: Die gewichtigste Funktion des Legalitätsprinzips besteht in der Bindung der Verwaltung an die Rechtsätze. Der Private soll vor nicht voraussehbaren staatlichen Eingriffen, vor rechtsungleicher Behandlung und bis zu einem gewissen Grad auch vor Willkür geschützt werden (Häfelin/ Müller/ Uhlmann: Rz. 325 ff., aus: Fritsche/Bösch).

Planungssicherheit soll auch dadurch geschaffen werden, dass die Einträge des revidierten Richtplans auf bestehende, rechtskräftige Gestaltungspläne soweit möglich abgestimmt sind. Es ist nicht zielführend, mit dem Richtplan bestehenden Sonderbauvorschriften die planerische Grundlage zu entziehen. Sollen Sondernutzungsplanungen revidiert werden, ist dies mit einem Handlungsauftrag an die Behörden anzuzeigen, aber nicht durch konfligierende Aussagen im neuen Richtplan. Im Zuge der Revision des GP Fohlenhof ist sodann eine Revision des kommunalen Richtplans zwecks Abstimmung der Planungsinstrumente angezeigt.

Abstimmung der beiden  
Revisionsvorlagen

Die Inhalte der Teilrevision der Richtplanung werden in der Gesamt-revisions-Vorlage übernommen und abgebildet. Eine Integration der Teilrevision in die laufende Gesamtrevision wird nicht angestrebt, da die Richtplanung im Bereich des Fohlenhofs nur revidiert werden soll, wenn dem Gestaltungsplan zugestimmt und dieser genehmigt wird. Deswegen soll die Teilrevision der Richtplanung gleichzeitig wie der Gestaltungsplan vom Gemeinderat behandelt und diesem zur Zustimmung vorgelegt werden.

## **Nutzungsplanung**

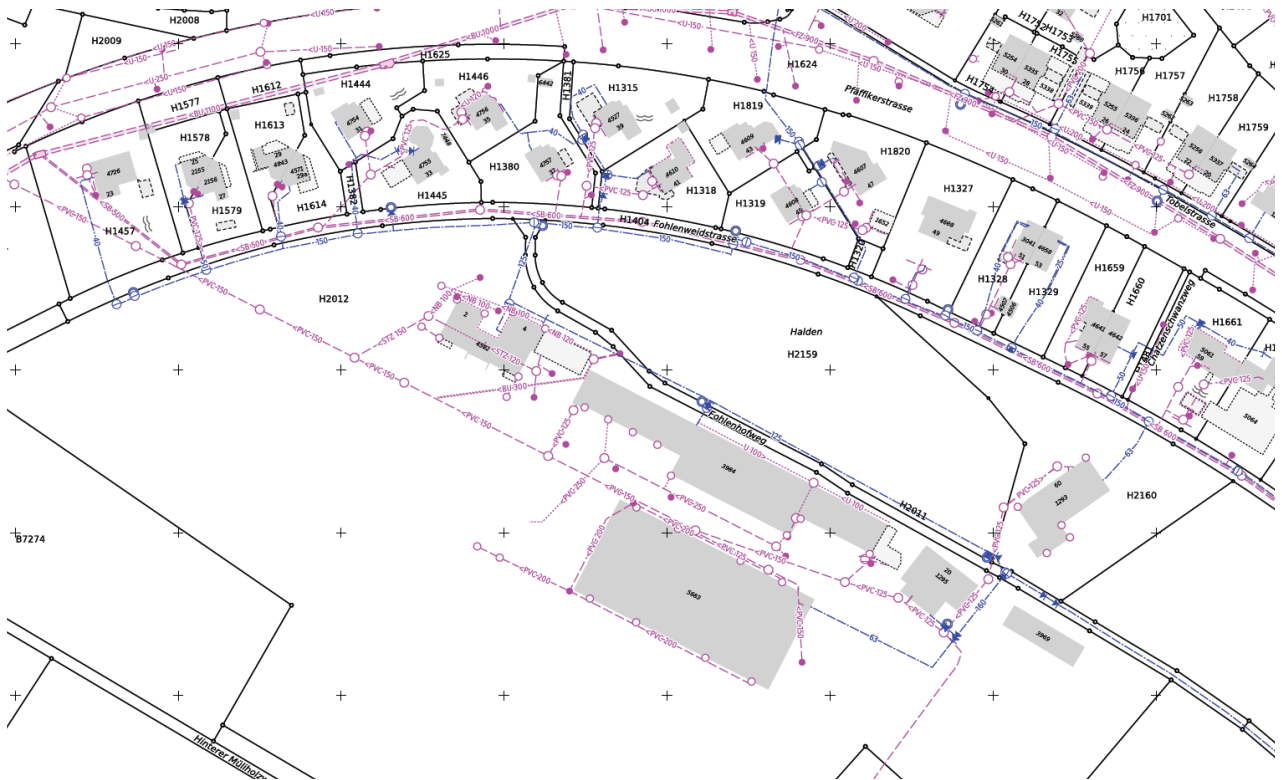
Der Siedlungs- und Landschaftsplan sowie der Zonenplan werden in den Kapiteln 3 und 4 abgehandelt.

## 2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

### Ver- und Entsorgung

Zum heutigen Zeitpunkt wird die Entwässerung des Fohlenhofs über eine Schmutzabwasserleitung innerhalb der Fohlenweidstrasse gewährleistet.

Für die Wasserversorgung des Areals dient eine Leitung innerhalb des Fohlenhofwegs. Die bestehenden Wohnbauten sowie die grosse Reithalle sind über diese Leitung erschlossen.

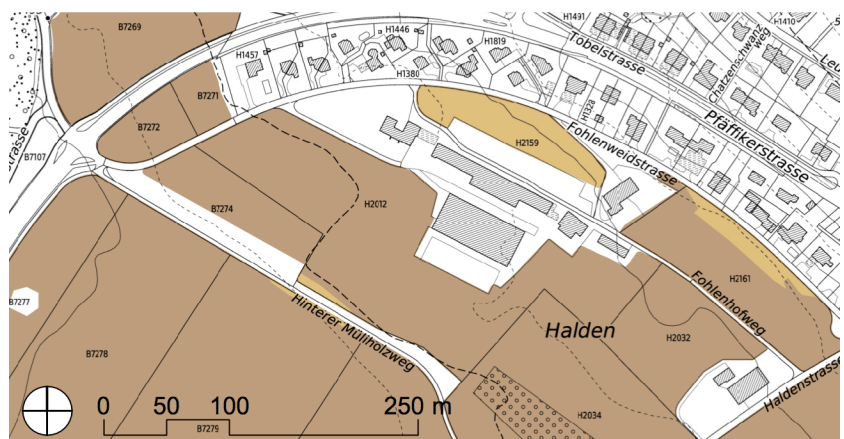


Ausschnitt Werkleitungskataster, 30.7.2018 (blau: Wasserversorgung / violett: Entwässerung)

### Fruchtfolgeflechte

Das von der Umzonung betroffene Gebiet Halden liegt zum Teil in einer Fruchtfolgeflechte der Nutzungseignungsklasse 2 und einer bedingten Fruchtfolgeflechten der Nutzungseignungsklasse 6.

- FFF (Nutzungseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungseignungsklasse 6)



Fruchtfolgeflechten (GIS ZH)




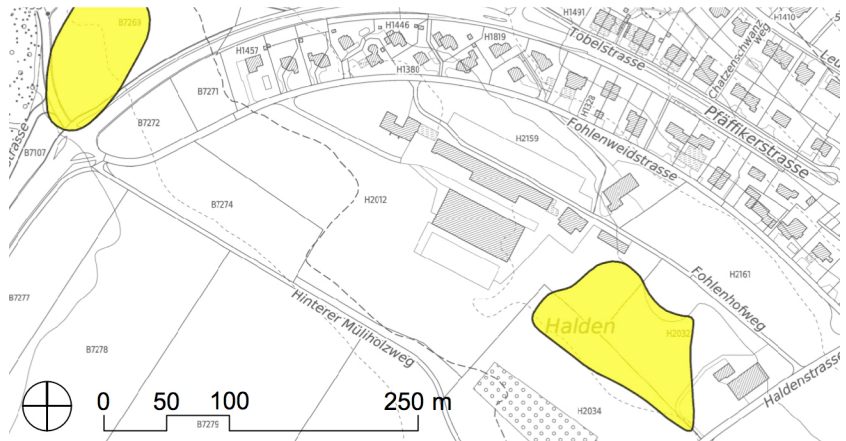
### Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind gemäss GIS ZH im südlichen Bereich des Teilrevisionsperimeters folgende Altlasten eingetragen:

- Ablagerungsstandort: Kiesgrube Halden

Die Fläche muss nicht untersucht werden. Zudem sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen bei diesem Standort zu erwarten.

 Ablagerungsstandort:  
Belastet, keine schädlichen  
oder lästigen Einwirkungen  
zu erwarten



Kataster der belasteten Standorte KbS (GIS ZH)

Fazit

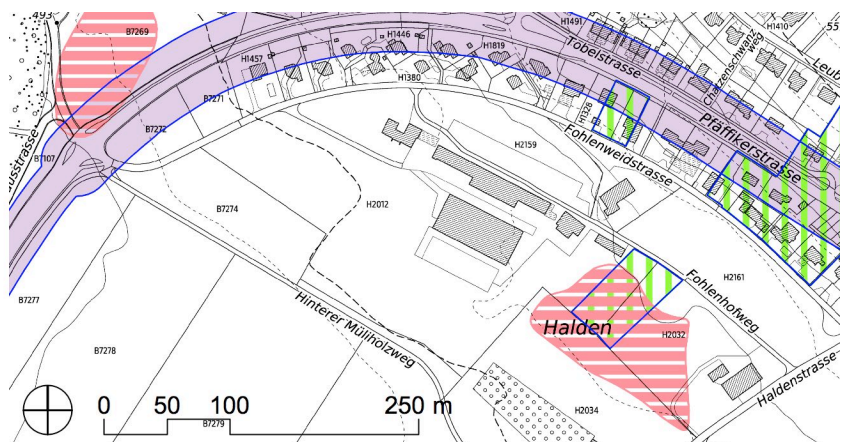
Für die vorliegenden Altlasten innerhalb des Teilrevisionsgebiets besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei Bauvorhaben muss Art. 3 AltIV berücksichtigt werden und der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden.

### Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

Gemäss der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des – von der Teilrevision betroffenen – Gebiets Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens eingetragen:

- Spezialkulturen, Rebberg  
i.d.R. Einsatz von Pilzbekämpfungsmittel

 Spezialkulturen  
 Verkehrsträger  
 Belastete Standorte



Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (GIS ZH)

Fazit

Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belas-

tung erhoben werden. Im Zuge eines Bauprojekts sind allfällige Massnahmen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem belasteten Bodenaushub nachzuweisen.

#### Chemie-Risikokataster

Gemäss Chemie-Risikokataster liegt das Planungsgebiet ausserhalb des Konsultationsbereichs der Autobahn A53, welche auch als Transportroute für Gefahrgüter dient.

#### Gewässerschutzkarte

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb des Gewässerschutzbereiches A<sub>U</sub>. Der Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub> umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Abs. 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A<sub>U</sub> und A<sub>O</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Der Perimeter liegt zudem innerhalb des provisorischen Zuströmbereichs Z<sub>U</sub>. In diesen Bereichen werden zum Schutz des Wassers verschiedene Einschränkungen gemäss Anhang 4 Abs. 212 Gewässerschutzverordnung bei der Bewirtschaftung des Bodens gemacht (z.B. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln).

#### Weiteren Schutzzone S3





Der westliche Bereich des Gestaltungsplanperimeters liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone S3. Gemäss Anhang 4 Abs. 221 GSchV ist innerhalb dieser Zone insbesondere Folgendes nicht zulässig:

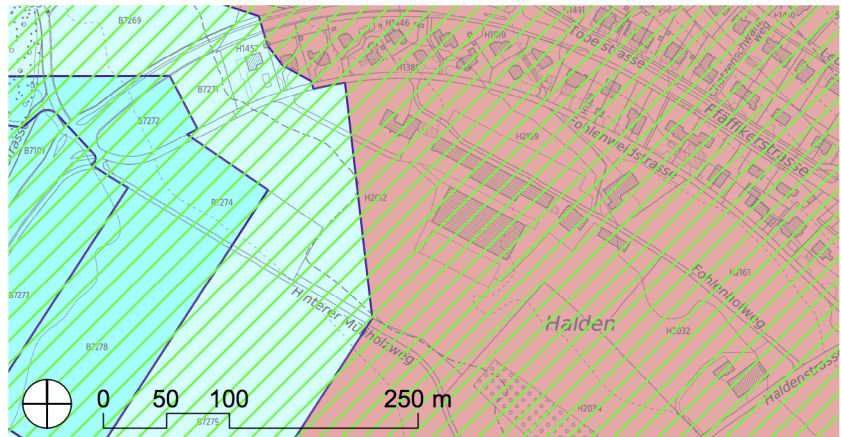
- Industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht;
- Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern;
- Versickerung von Abwasser, ausgenommen die Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser (Art. 3 Abs. 3) über eine biologisch aktive Bodenschicht;
- Nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung (Boden und Deckschicht);
- Rohrleitungen, die dem Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963<sup>121</sup> unterstehen; ausgenommen sind Gasleitungen;
- Kreisläufe, die Wärme dem Untergrund entziehen oder an den Untergrund abgeben;
- Erdverlegte Lagerbehälter und Rohrleitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten;
- Lagerbehälter mit wassergefährdenden Flüssigkeiten mit mehr als 450 l Nutzvolumen je Schutzbauwerk;
- Betriebsanlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten mit mehr als 2000 l Nutzvolumen

Zusätzlich gelten in der Zone S3 auch die Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 5 des Schutzzonenreglements Mühleholz, welches im Jahr 1997 von der Baudirektion genehmigt wurde.

Fazit

Bei der Erarbeitung und Umsetzung des Gestaltungsplan sind die Bestimmungen des Schutzzonenreglements Mühleholz zu beachten. Es ist anzumerken, dass insbesondere im Bereich der Weiteren Schutzzone S3 im Gestaltungsplan keine Baubereiche vorhanden sind und somit keine Bauten innerhalb der Schutzzone möglich sind.

-  Gewässerschutzbereich Au
-  Provisorischer Zuströmbereich Zu
-  Grundwasserschutzzone S2 (Engere Schutzzone)
-  Grundwasserschutzzone S3 (Weitere Schutzzone)



Gewässerschutzkarte (GIS ZH)

### Grundwasserkarte

Gemäss Grundwasserkarte GIS ZH liegt ein Grundwasservorkommen innerhalb des Teilrevisionsperimeters vor. Das Grundwasser liegt auf einer Höhe von ca. 491 m ü. M und weist eine Mächtigkeit von mehr als 20 m auf. Dies entspricht einem Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit.

Fazit

Da keine unterirdischen Bauten bestehen und auch zukünftig im revidierten Gestaltungsplan keine unterirdischen Bauten vorgesehen sind, wird ein allfälliges Grundwasservorkommen nicht tangiert.

### Lärmsituation

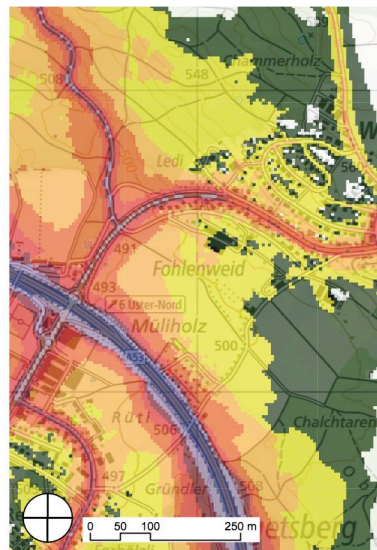
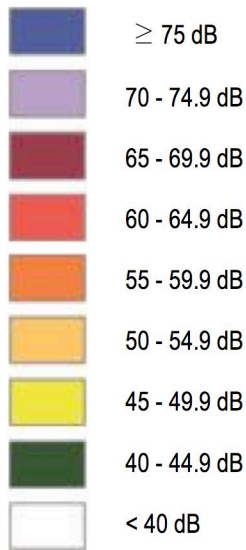
Der Teilrevisionsperimeter wird mit der Zonenplanänderung der Erholungszone zugewiesen. Gemäss Art. 1 BZO gilt hierfür die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41). Der Teilrevisionsperimeter gilt als erschlossen. Daher sind für lärmempfindliche Nutzungen die Immissionsgrenzwerte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

- Tag: 65 dB (A)
- Nacht: 55 dB (A)

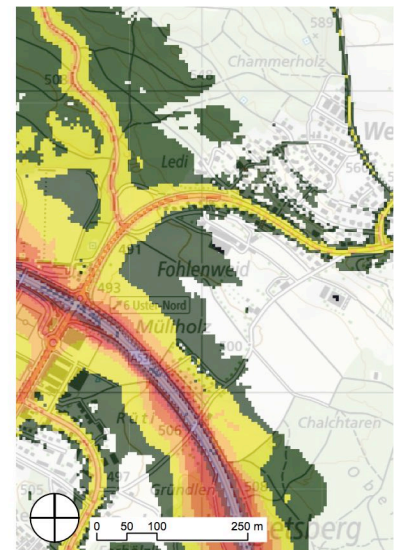
Die lärmempfindlichsten Nutzungen sind gemäss Richtkonzept die Wohnungen. Für die gewerblichen Nutzungen gelten gemäss Art. 2 Ziff. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (70 dB(A) am Tag / 60 dB(A) in der Nacht).

Strassenverkehrslärm A3

Die Autobahn A3 erzeugt gemäss geo.admin.ch Lärmemissionen von 40–55 dB(A) am Tag und 40–45 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte werden entsprechend eingehalten.



Lärmemissionen Tag



Lärmemissionen Nacht

### Archäologische Zone

Der Teilrevisionsperimeter tangiert keine archäologische Zone.

### Naturgefahren

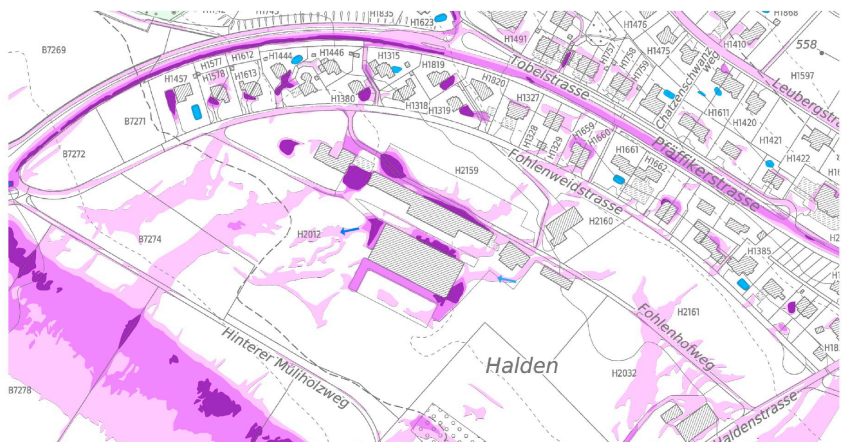
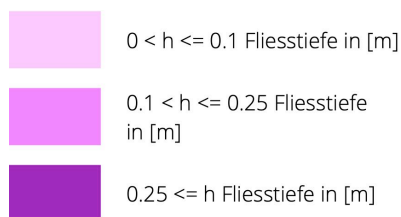
Gemäss GIS ZH sind innerhalb des Teilrevisionsperimeters keine Gefährdungen vorhanden.

### Öffentliche Oberflächengewässer

Der Teilrevisionsperimeter umfasst keine öffentlichen Oberflächengewässer.

### Gewässerunabhängiger Oberflächenabfluss

Im Gestaltungsplangebiet besteht gemäss der Karte «Oberflächenabfluss» des kantonalen GIS eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Zur Reduktion der Risiken wird das Dachwasser oberflächlich gesammelt sowie gelenkt und es bestehen vor Ort Sickerschächte. Bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen sind die Befunde der Oberflächenabflusskarte zu berücksichtigen. Die SIA-Norm 261/1:2020 gibt für die Berücksichtigung des Oberflächenabflusses verbindliche Hinweise.





### 3 ANPASSUNG RICHTPLANUNG




#### 3.1 Siedlungs- und Landschaftsplan

##### Festlegung in Richtplankarte





In der Richtplankarte wird die Fläche des revidierten Gestaltungsplans mit einer Grösse von rund 49'200 m<sup>2</sup> als Erholungszone Typ C festgelegt.

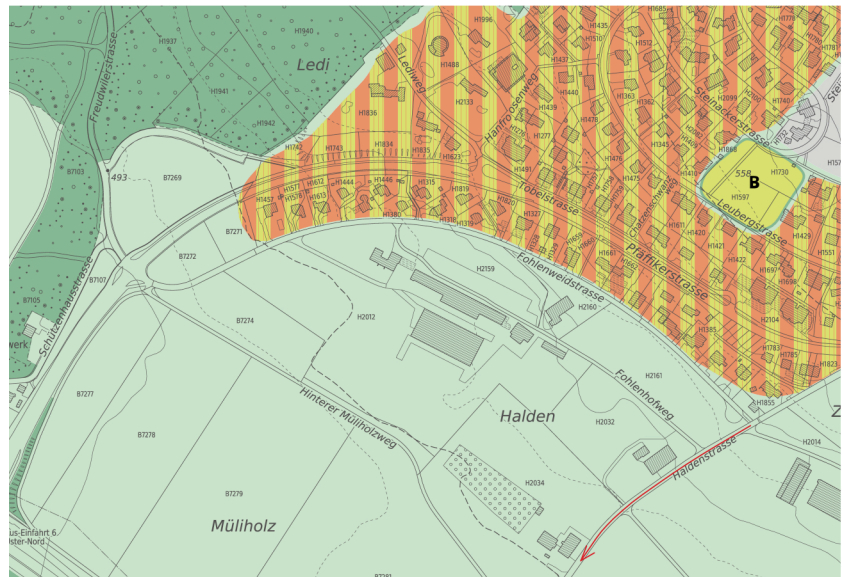
##### Rechtskräftiger Siedlungs- und Landschaftsplan (durch SKW digitalisierter Ausschnitt)

###### 1. Siedlungsplan

-  Wohngebiet
-  Landschaftlich empfindliche Lage
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten




###### 2. Landschaftsplan

-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Erholungszone
  - B Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen
  - C Sportplatz, Freibad, Tennisplatz, Reitsportanlage und dergleichen
-  Ski- und Schlittelabfahrt







##### Revidierter Siedlungs- und Landschaftsplan


###### 1. Siedlungsplan

-  Wohngebiet
-  Landschaftlich empfindliche Lage
-  Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten

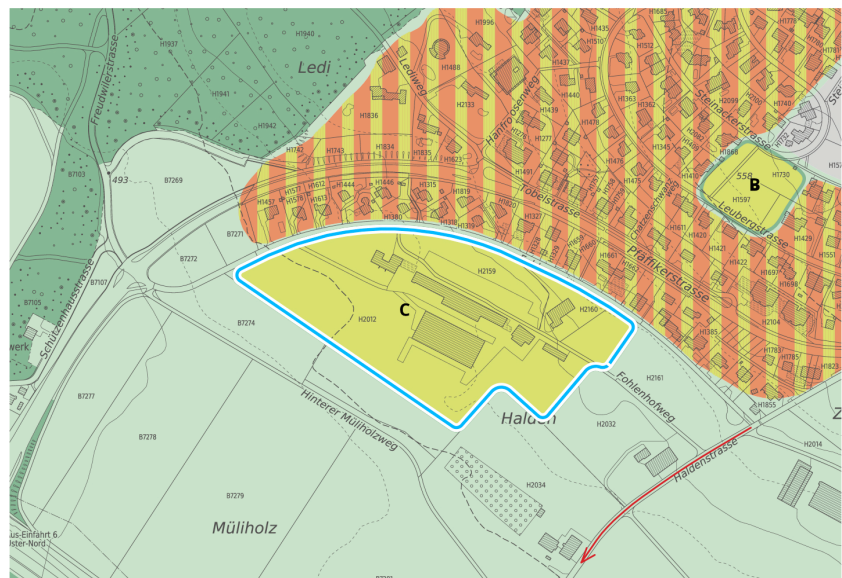
###### 2. Landschaftsplan

-  Landwirtschaft
-  Wald
-  Erholungszone
  - B Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen
  - C Sportplatz, Freibad, Tennisplatz, Reitsportanlage und dergleichen
-  Ski- oder Schlittelabfahrt

###### Informationsinhalte

-  beantragte Festlegungen

###### Hinweis



Bei den dargestellten Plänen handelt es sich um eine digitalisierte Fassung des rechtskräftigen Teilrichtsplans Siedlung und landschaft und nicht um den originalen Plan. Dieser originale Plan ist auf der Seite 10 des vorliegenden Berichts abgebildet.

## 3.2 Richtplantext

Der Richtplantext zum Kapitel "3.245 Erholungsgebiet" wird wie folgt ergänzt (fett hervorgehoben):

### Festlegungen

3.2453 Kommunale Festlegungen

[...]

Besonderes Erholungsgebiet

Nach den Richtlinien hat die Stadt 53 ha auszuscheiden. Tatsächlich sind inkl. der Sportanlage ca. 52 ha im Plan bezeichnet, nämlich:

B = Festplatz, Rastplatz, Parkanlage und dergleichen

- Tämbrig, Werrikon
- Chatzenschwanz, Wermatswil
- Geissberg, Wermatswil
- Stauberberg (ohne Rebberg)
- Schwizerberg
- Jungholz
- Pündtwiese
- Stadtpark, Erweiterung durch Untere Farb, Realisierung allenfalls mit Hilfe eines Gestaltungsplanes
- Haselrainkuppe
- Regensbergerbänkli

C = Sportplatz, Freibad, Tennisplatz, **Reitsportanlage** und dergleichen

- Schiessanlage Mühleholz
- Schiessanlage Nänikon
- Heusser-Staub-Wiese
- Spielwiese zwischen Rainweg und Hasenbühlwald
- Quartiersspielplatz Brand-/Zürich-/Garten-/Südstrasse
- Tennisplatz Winikerstrasse
- **Reitsportanlage Fohlenhof, Wermatswil**

D = Familiengartenareal, Campingplatz und dergleichen

- Familiengärten: Chilenriet, Werrikon; Winikerwiesen; bei ARA Niederuster; Blindenholz; Oberrüti, Riedikon

### Rechtswirkungen

Die Festsetzung von Erholungsgebieten führt zu Freihaltezonen oder Erholungszonen im Sinne von § 61 PBG.



## 4 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

### 4.1 Zonenplan

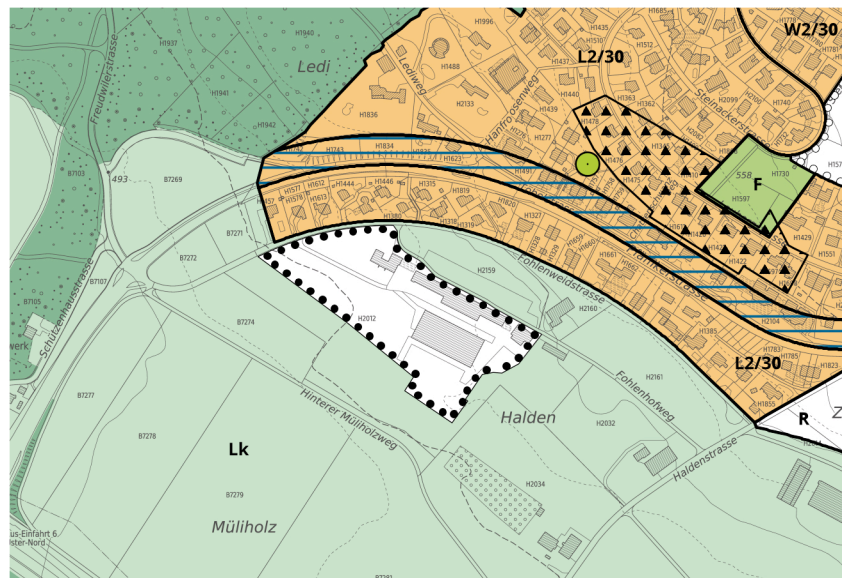
Im Perimeter der Teilrevision werden Teile der Parzellen Kat. Nrn. H2011, H2012 und H2161 sowie die Parzelle Kat. Nr. H2159 in die Erholungszone für Reitsport umgezont.

Zone	Fläche bisher	Fläche neu
Kantonale Landwirtschaftszone	20'624 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nicht zugewiesene Zone	23'924 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Erholungszone für Reitsport	0 m <sup>2</sup>	43'548 m <sup>2</sup>

Bereits heute ist die, durch die Reitsportanlage, beanspruchte Fläche grösser als der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplans.

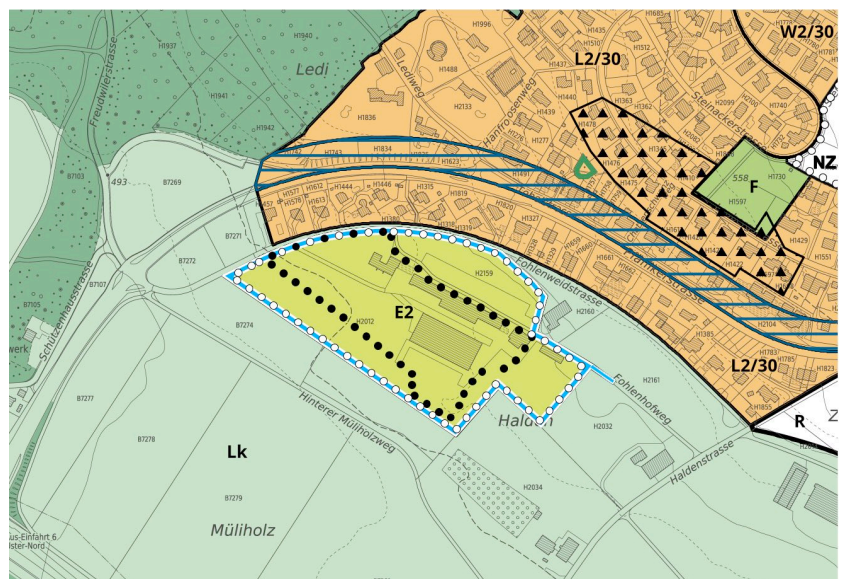
#### Rechtskräftiger Zonenplan Festlegungen

- W2/30** Wohnzone
  - L2/30** Landhauszone
  - F** kommunale Freihaltezone
  - R** Reservezone
  - Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung
  - Gestaltungsplanpflicht
  - Aussichtsschutz
- Informationsinhalte
- bestehender Gestaltungsplan
  - Lk** kantonale Landwirtschaftszone
  - Wald
  - nicht zugewiesene Zone
  - Baumschutz



#### Revidierter Zonenplan Festlegungen

- W2/30** Wohnzone
  - L2/30** Landhauszone
  - E2** Erholungszone für Reitsport
  - F** kommunale Freihaltezone
  - R** Reservezone
  - Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung
  - Gestaltungsplanpflicht
  - Aussichtsschutz
- Informationsinhalte
- bestehender Gestaltungsplan
  - beantragte Festlegungen
  - Lk** kantonale Landwirtschaftszone
  - Wald
  - nicht zugewiesene Zone
  - Baumschutz



## 4.2 Bau- und Zonenordnung

### Ergänzung Art. 1

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.

### Ergänzung um Art. 39 b

Die Bau- und Zonenordnung wird mit dem neuen Artikel 39 b zur Erholungszone für Reitsport ergänzt. Um die Festlegungen zu den verschiedenen Erholungszone klarer zu strukturieren, werden auch die Titel des Abschnitts VI und des Artikels 39 angepasst.

In der neuen Zone werden nur diejenigen Nutzungen zugelassen, die heute bereits im betroffenen Gebiet vorhanden und auch erwünscht sind. Namentlich sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche in direkten Zusammenhang mit der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport stehen.

Zusätzlich gilt für die neue Erholungszone für Reitsport gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan soll die gute Einordnung der Reitsportanlage in die Umgebung gesichert und die Nutzungen konkreter geregelt werden. Diese Nutzungen müssen direkt mit der Pferdesportanlage Fohlenhof in Zusammenhang stehen.

### Wohnnutzung

Für die bestehenden, bewilligten Wohnnutzungen in den Gebäuden Assek. Nrn. 1295 und 4582 sind Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 bis 24e bzw. 37a RPG erforderlich. Diese Gebäude sind nach Art. 24c RPG (im Falle des Gebäudes Assek. Nr. 1295) bzw. 24d RPG (im Falle des Gebäudes Assek. Nr. 4582) zu beurteilen. Dies wird auch in den Vorschriften des revidierten Gestaltungsplans entsprechend festgehalten.

## 5 AUSWIRKUNGEN

### 5.1 Gesamtschau

#### Zonenkonformität

Die Umzonung verursacht keine direkten Auswirkungen, da die Anlage bereits weitgehend bestehend ist.

Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zonenkonformität der bestehenden Pferdesportanlage und deren Ausbau geschaffen. Für den Ausbau der Anlage ist zusätzlich eine Revision des Gestaltungsplans notwendig. Es sind auch zukünftig nur diejenigen Nutzungen zugelassen, die bereits heute im betroffenen Gebiet vorhanden sind.

#### Einwohner- und Beschäftigtenkapazität

Die Teilrevision hat kaum Einfluss auf das Einwohner- und Beschäftigtenpotential der Stadt Uster.

#### Bäuerliches Bodenrecht

Die Flächen, welche im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung in eine Erholungszone Reitsport umgezont werden, müssen nicht aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden.

### 5.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Gestaltungsplanpflicht

Mit der Gestaltungsplanpflicht wird gesichert, dass zusätzliche Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume gestellt werden und sich die Bauten, Anlagen und die Parkierung gut in den Siedlungs- und Landschaftskontext einfügen. Der sensiblen Lage am Siedlungsrand wird ebenfalls mit der Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen.

### 5.3 Umweltschutz

#### Boden, Wasser, Ökologie

Die Umzonung hat keine negative Auswirkungen. Ausserdem fordert der revidierte Gestaltungsplan neben einer guten Gestaltung auch die Gewährleistung eines ökologisch wertvollen Aussenraums. Der Freiraum soll auch zukünftig einen grossen Anteil an Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung aufweisen.

Negative Auswirkungen auf ein allfälliges Grundwasseraufkommen sind nicht zu erwarten. Für die tangierten Altlasten besteht gemäss Kataster der belasteten Standorte kein aktueller Handlungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben muss Art. 3 AltIV berücksichtigt werden und der belastete Aushub fachgerecht entsorgt werden.

#### Fruchtfolgeflächen – Standortevaluation und Interessenabwägung

Der Fohlenhof ist ein seit 1833 und in 8. Generation geführter traditioneller Familienbetrieb. Seit den 1960er-Jahren werden am Standort Fohlen aufgezogen. Es handelt sich somit um einen bestehenden

Standort und mit der Genehmigung des bestehenden Gestaltungsplans wurde die Standorteignung bereits bestätigt.

Sowohl der Platzbedarf als auch die Luft- und Lärmimmissionen verhindern einen Standort in der Wohnzone. Der bestehende Standort ist in Bezug auf die Kompaktheit und der Eingliederung optimal. Einerseits werden die Minimalabstände zur Wohnzone eingehalten und andererseits wird durch die Nähe zur Wohnzone der raumplanerischen Zielsetzung einer kompakten Siedlung Rechnung getragen.

Die vorgesehenen Erweiterungen sind einerseits aufgrund der geltenden Anforderungen der Tierschutzverordnung sowie andererseits für einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb des Pferdesportbetriebs notwendig. Die Realisierung dieser Erweiterungen an einem anderen Standort in der Gemeinde respektive der Region ist wenig sinnvoll. Dadurch würden deutlich mehr Bodenressourcen beansprucht werden müssen oder zahlreiche zusätzliche Transportfahrten notwendig werden, da beispielsweise eine Reithalle, ein Sandplatz, eine Führlage sowie auch ein Maschinen-, Material- und Futterlager auch an einem zweiten Standort benötigt werden würden. Die Nutzung der bestehenden Infrastruktur sowie die Realisierung der Erweiterungen am bestehenden Standort ist daher sinnvoller. Die raumplanerischen Zielsetzungen – insbesondere die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und die Verschonung von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen können so erreicht werden. Zusätzlich ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandorts auch in Bezug auf die Betriebsabläufe besser geeignet als die Realisierung einer Erweiterung an einem anderen Standort.

Zur Erreichung der Zielsetzung des Vorhabens kann aus den obigen Gründen der bestehende Standort als geeignet definiert werden kann. Es kann zusätzlich festgehalten werden, dass die Fruchtfolgefleichen durch das Ausscheiden einer Erholungszone nicht direkt betroffen sind und der Gestaltungsplan den Umgang mit den Fruchtfolgefleichen detailliert behandelt und regelt (siehe erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV des revidierten privaten Gestaltungsplans Fohlenhof).

#### Betroffene Flächen

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird beschrieben, dass bei einer Erweiterung der Pferdesportanlage gemäss Richtkonzept des Gestaltungsplans rund 2'242 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen betroffen sind, wovon knapp 1'025 m<sup>2</sup> als Paddockflächen genutzt werden. Ausserdem gelten insgesamt rund 336 m<sup>2</sup> der betroffenen Flächen als bedingte Fruchtfolgefleichen. Die Summe der betroffenen Fruchtfolgefleichen ist im Falle eines Bauprojekts nochmals zu überprüfen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Führlage und die Paddocks zu einem Verlust von Fruchtfolgefleichen führen oder ob die Bodenfruchtbarkeit erhalten werden kann und die Flächen bei Bedarf rekultiviert werden könnten.

In den Bestimmungen des Gestaltungsplans wird festgehalten, dass die betroffenen Fruchtfolgenflächen gleichwertig kompensiert werden müssen, wenn der Verlust der Fruchtfolgeflächen mehr als 5'000 m<sup>2</sup> beträgt. Eine solche Kompensation kann entweder durch ein eigenes Kompensationsprojekt oder dem Einkauf von Fruchtfolgeflächen erfolgen. Gemäss dem Merkblatt ist hierfür "durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen".

Wie im Bericht zum Gestaltungsplan beschrieben wird, wurde das Richtkonzept optimiert, um sicherzustellen, dass möglichst wenige Fruchtfolgeflächen beansprucht werden müssen. Zusätzlich wird mit den Bestimmungen sichergestellt, dass die Eingriffe möglichst gering und teilweise auch reversibel sind.

#### **Luft**

Die Umzonung hat keine direkten Auswirkungen. Die Bestandesgebäude halten die erforderlichen Mindestabstände ein. Durch die im revidierten Gestaltungsplan vorgesehenen Neubauten werden die minimalen Abstände grösser. Die beiden nördlich gelegenen Gebäude – ein Neubau und ein Bestandesgebäude – unterschreiten dadurch die minimal erforderlichen Abstände gegenüber der Wohnzone. Allerdings liegen die beiden Überschreitungen im Bereich des Strassenabstandes, wodurch auch mit dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Ausbau der Pferdesportanlage keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebäude und allfällige Neubauten zu erwarten sind.

#### **Verkehr und Lärm**

Die an den Teilrevisionsperimeter angrenzende Fohlenweidstrasse ist eine Quartierstrasse und lärmtechnisch nicht von Relevanz. Durch einen zukünftigen Ausbau der Pferdesportanlage wird ein minimaler Mehrverkehr auf der Fohlenweidstrasse erwartet. Mit einer wahrnehmbaren Zunahme der Lärmemissionen ist jedoch nicht zu rechnen.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Entwässerung, Energieversorgung usw.) besteht. Im Rahmen eines Baugesuchs ist zu prüfen, ob die bestehenden Leitungen mit der künftigen Nutzung ebenfalls genügen und ob für Neubauten die Gebäudeerschliessung noch erstellt werden muss. Sollten Ergänzungen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen.



## 5.4 Fazit

### Überkommunale Vorgaben

Die vorliegende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

### Anforderungen des ARE

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen einer "Landschaft unter Druck", die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten, die Notwendigkeit der Eingriffe in die Landschaft zu prüfen sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu sichern, werden mit der Gestaltungsplanpflicht und dem revidierten Gestaltungsplan Rechnung getragen. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität wird im Gestaltungsplan verzichtet. Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden nicht tangiert.
- Mit der Umzonung in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht wird eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets ermöglicht. Die Unterbringung der Reitsportanlage und des Pferdebetriebs im Siedlungsgebiet wäre aufgrund des Flächenbedarfs und der Emissionen nicht zweckmässig. Die Vorgaben des regionalen Richtplans werden ebenfalls respektiert.
- Das Verkehrsaufkommen ist heute wie künftig bescheiden. Es werden kaum Veränderungen bezüglich der Luftqualität und der Lärmsituation erwartet.
- Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Revision erfüllt somit die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

## 6 MITWIRKUNG

### 6.1 Verfahren

#### 1. Vorprüfung Kanton

Im Frühjahr 2020 wurde die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Das Ergebnis der 1. kantonalen Vorprüfung wird im Kapitel 6.2 beschrieben.

#### 2. Vorprüfung Kanton

Nach einer Überarbeitung der Unterlagen zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurden diese im Herbst 2022 durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) ein zweites Mal vorgeprüft. Das Ergebnis der 2. kantonalen Vorprüfung wird im Kapitel 6.3 beschrieben.

#### Öffentliche Auflage

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 4. Oktober 2023 bis zum 4. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

#### Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen keine Anträge zur Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung ein.

#### Anhörung

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

#### Festsetzung

Nach der Bereinigung der Dokumente aufgrund der Mitwirkungs- und Vorprüfungsergebnisse stellt der Stadtrat dem Gemeinderat einen Antrag und der Gemeinderat setzt die Teilrevisionsvorlage fest.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch den Gemeinderat ist die Vorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation des Genehmigungsentscheides.

## 6.2 1. kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom  
7. Mai 2020

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 7. Mai 2020 zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass die Vorlage weitgehend zweckmässig ausgearbeitet worden ist, aber in bestimmten Punkten einer Überarbeitung bedarf.

Nachfolgend sind die Anliegen des ARE aufgelistet und die Nichtberücksichtigung einzelner Anliegen begründet.

### Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Der Legendenpunkt "Aussichtspunkt" und das entsprechende Symbol wurden in den Kartenausschnitten gemäss dem rechtskräftigen kommunalen Gesamtplan abgebildet.
- Beim Richtplantext und dem Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV wurde der Untertitel angepasst und heisst nun "Gebiet Fohlenhof" anstatt "Umzonung Fohlenhof".
- Die Ausführungen zum Bodenschutz und die Interessenabwägung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen wurden im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 vertieft.
- Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Uster wird der – laut ÖREB-Kataster – als nicht zonierte Fläche klassierte Bereich, neu als "rechtsgültiger Gestaltungsplan" bezeichnet.
- Der Art. 39b BZO wird folgendermassen angepasst: "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 Parkierung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt."
- Der Zweck der Erholungszone wird im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 detaillierter beschrieben.
- In Bezug auf die Schutzzone S3 der Grundwasserfassung Mühleholz wird neu im Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 beschrieben, dass bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans die Bestimmungen des Schutzzonenreglements der Grundwasserfassung Mühleholz zu beachten ist. §
- Bezüglich des regionalen Richtplans Oberland wird festgehalten, dass dieser mittlerweile festgesetzt worden ist.
- Ausschnitte des kommunalen Versorgungsplans werden neu im Kap. 2.4 dargestellt. Zusätzlich wird auch ein originaler Ausschnitt des rechtskräftigen Teilrichtplans Siedlung und Landschaft abgebildet.
- Im Kap. 3.1 wird der Hinweis gemacht, dass es sich bei den dargestellten Plänen um digitalisierte Fassungen des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft handelt.
- Der Hinweis zum Grundstück Kat. Nr. H2160 wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Anpassung des Perimeters der Teilrevisionen ist das Grundstück nicht mehr von den Revisionsinhalten betroffen.

**Teilweise resp. nicht  
berücksichtigte  
Anliegen**

Folgende Vorgaben wurden nur teilweise oder nicht berücksichtigt:

- In der Legende des Richtplans Siedlung und Landschaft wurde die Bezeichnung "Erholungsgebiet" beibehalten und nicht wie gefordert durch "Erholungszone" ersetzt.

*Begründung: Sowohl im bestehenden rechtskräftigen kommunalen Gesamtplan als auch in der Verordnung über die einheitliche Darstellung der Richtplanungen wird die Bezeichnung "Erholungsgebiet" verwendet. Daher wäre der Begriff "Erholungszone" nicht korrekt.*

## **6.3 2. kantonale Vorprüfung**

**Vorprüfungsbericht vom  
20. April 2023**

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 20.4.2023 zur überarbeiteten und bereinigten Fassung zur Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen. Das ARE hat festgehalten, dass sich die Vorlage unter Berücksichtigung der Genehmigungsvorbehalte als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erweise und genehmigt werden könne.

Nachfolgend wird beschrieben, wie die Anliegen des ARE berücksichtigt wurden.

**Berücksichtigte Anliegen**

Folgende Vorgaben wurden berücksichtigt:

- Es wird detaillierter beschrieben, wie die inhaltliche und materielle Abstimmung der vorliegenden Teilrevision mit der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung erfolgt und sichergestellt wird. Dies betrifft auch die Abgrenzung des Erholungsgebiets C.
- Die Abbildung des revidierten Zonenplans im erläuternden Bericht wurde angepasst und die Flächenbilanz der Umzonung nachgeführt.
- Es wird ausgeführt, dass für die bestehenden, bewilligten Wohnnutzungen in den Gebäuden Assek. Nrn. 1295 und 4582 Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 bis 24e bzw. 37a RPG erforderlich sind. Zusätzlich wird festgehalten, dass dies auch in den Vorschriften des revidierten Gestaltungsplans entsprechend festgehalten wird.
- Die Ausführungen zu den Fruchtfolgeflächen werden vertieft und mit einer Interessenabwägung und Standortbegründung ergänzt.
- Die Ausführungen im Kapitel 2.4 zu der Lärmsituation werden gemäss den Ausführungen im Vorprüfungsbericht bereinigt

**Teilweise resp. nicht  
berücksichtigte  
Anliegen**

Es werden keine Anträge aus dem Vorprüfungsbericht nur teilweise oder nicht berücksichtigt.

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 26.03.2025  
**Öffentlich einsehbar bis:** 26.03.2028  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002796

**Publizierende Stelle**  
Stadt Uster - Bau, Oberlandstrasse 82, 8610 Uster

## **Revision privater Gestaltungsplan «Fohlenhof», Wermatswil samt Änderung Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan im Gestaltungsplanperimeter; Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Uster**

### **Angaben zum Inhalt:**

Der private Gestaltungsplan «Fohlenhof» in Wermatswil, wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 25. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. KS-0173/24 vom 9. September 2024 genehmigt.

Die Änderung des Zonenplanes im Gestaltungsplanperimeter «Fohlenhof», wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 25. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. KS-0174/24 vom 9. September 2024 genehmigt.

Die Änderung des Siedlungs- und Landschaftsplanes im Gestaltungsplanperimeter «Fohlenhof», wurde vom Gemeinderat Uster an der Sitzung vom 25. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, mit Verfügung Nr. KS-0175/24 vom 9. September 2024 genehmigt.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** Stadtratsbeschluss Nr. 123

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 18.03.2025

### **Angaben zur Auflage:**

Der private Gestaltungsplan «Fohlenhof», Wermatswil, samt Änderung Zonenplan sowie Siedlungs- und Landschaftsplan im Gestaltungsplanperimeter treten am Tag nach dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



**Rechtliche Hinweise:**

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 3. März 2025 sind sämtliche Rekurse abgeschrieben.

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 25.04.2025

**Kontaktstelle:**

Stadt Uster, Stadtraum und Natur, Oberlandstrasse 82, Postfach, 8610 Uster