



Referenz-Nr.: ARE 15-1679

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Bäretswil. Privater Gestaltungsplan Pferde- zuchtanlage Adetswil / Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Bäretswil**

Massgebende Privater Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil:

Unterlagen

- Situation Mst. 1:500 vom 24. Juni 2015
- Bestimmungen vom 24. Juni 2015
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit separatem Anhang Projektpläne A3 (Grundriss, Querschnitt, Ansichten) inkl. Bericht zu den Einwendungen sowie vom 24. Juni 2015

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung:

- Zonenplan (ohne Mst.) und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 24. Juni 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. Juni 2015

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bäretswil setzte mit Beschluss vom 17. Juni 2015 den privaten Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil und die dazugehörige Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Hinwil vom 30. Juli 2015, die durch die Gemeinde eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. September 2015 ersucht die Gemeinde Bäretswil um Genehmigung der Vorlage.

**Anlass und Zielsetzung
der Planung**

Das Vollblut-Araber-Gestüt EMAJ in Adetswil umfasst zurzeit 14 Pferdeboxen, welche allesamt belegt sind. Um den Zuchtbetrieb in den nächsten Jahren aufrechtzuerhalten und weiterentwickeln zu können, bestehen Bestrebungen, die Stallungen um elf Boxen zu erweitern sowie die zugehörigen Aussenanlagen an die geltenden Anforderungen anzupassen und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit und Funktionalität zu optimieren. Dies bedingt namentlich die Erstellung einer Ausbildungshalle und einer gedeckten Führanlage in Kombination mit Round-Pen. Die konkrete Umsetzung der projektbezogenen Planung ausserhalb des Siedlungsgebiets erfordert eine Erholungszone in der kommunalen Nutzungsplanung und einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil stellt in Kombination mit der Festlegung einer eng auf das Vorhaben abgegrenzten Erholungszone Eh die Zukunft des Pferdezuchtbetriebs sicher. Der Gestaltungsplan basiert auf der Ausformulierung eines kompakten Betriebszentrums, welches dem bundesrechtlichen Kriterium nach einer geringfügigen Erweiterung bereits bebauten Gebiets bzw. der massvollen Erweiterung bestehender Bauten gut entspricht. Ebenfalls ist dem zugrunde liegenden Richtprojekt eine hinreichende landschaftsverträgliche Einordnung der Bauten und Anlagen gemäss Pt. 3.1.1 lit. c) KRP zu attestieren (Schonung Böschungsflanke entlang Flurweg). Die Anforderungen, welche gemäss Bundesrecht und kantonaler Richtplanung an eine wie im vorliegenden Fall projektbezogen ausgeschiedenen Spezialnutzungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets zu stellen sind, können als erfüllt betrachtet werden. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist zweckmässig aufgebaut, behandelt die wichtigsten Themen und enthält die nötigen Aussagen.

Wesentliche Festlegun-
gen und Vorschriften

Zentrale Festlegungen im Bereich Bauten und Anlagen sind ein neues Stallgebäude mit 11 Pferdeboxen, eine neue Ausbildungshalle sowie eine Führenanlage mit innen liegendem Round-Pen und Rekonvaleszenz-Boxen. Die vorerwähnten Objekte gliedern sich zusammen mit dem bestehenden Stallgebäude und dem bestehenden Wohnhaus um einen grosszügigen Paddock. Die Zu- und Wegfahrt wird ausschliesslich über die Kemptnerstrasse abgewickelt. Begrüssst werden insbesondere die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Gesamtwirkung, die Massnahmen für den ökologischen Ausgleich und die zum Zeitpunkt der Baubewilligung durch die Grundeigentümer vorzunehmende Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgefächern.

Kulturlandinitiative

Am 27. Mai 2015 hat das Bundesgericht die Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsrates bezüglich Kulturlandinitiative einstimmig gutgeheissen (BGE 1C_312/2014). Die Rückweisung an den Kantonsrat bedeutet, dass weiterhin kein rechtskräftiger Beschluss über die Umsetzungsvorlage vorliegt. Entsprechend behält die Weisung der Baudirektion vom 12. Juli 2012 (mit Änderung vom 24. Januar 2013) uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Die in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung von Bäretswil vorgenommene Einzonung (Erholungszone Eh) in Adetswil steht nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative. Gemäss Weisung der Baudirektion sind Erholungszone im Sinne von § 61 ff. PBG von der Sistierung ausgenommen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 3. April 2014 und 16. Juli 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Die nicht berücksichtigten Anregungen und Empfehlungen aus der Vorprüfung sind in den beiden erläuternden Berichten nachvollziehbar und in ausreichender Tiefe dokumentiert worden. Die Vorlage kann deshalb genehmigt werden.

Anmerkung zum Zonenplan Im teilrevidierten Zonenplan sind zur Begrenzung der neuen Erholungszone Eh fünf Koordinatenpunkte ausgeschieden worden, jedoch ohne dazugehörige Koordinaten-Tabelle. Da sich die Abgrenzung der Erholungszone mit dem Gestaltungsplanperimeter deckt, werden die entsprechenden Koordinatenpunkte aus dem privaten Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil für die Bestimmung der Zonengrenze wie folgt beigezogen:

Zonenplan		Privater Gestaltungsplan
Nr. 1	→	Nr. 2
Nr. 2	→	Nr. 17
Nr. 3	→	Nr. 19
Nr. 4	→	Nr. 23
Nr. 5	→	Nr. 26

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Bäretswil mit Beschluss vom 17. Juni 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 604.00 (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 Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Bäretswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen



- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Bäretswil (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Ernst Schläpfer AG, Adetswilerstrasse 2, 8344 Bäretswil (Rechnungsadressat / unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon, (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Privater Gestaltungsplan
Pferdezuchtanlage Adetswil

Genehmigung

Situation

1:500

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 5. Januar 2015

Parz. Kat. Nr. 7603

Ernst und Maja Schläpfer

Parz. Kat. Nrn. 7602 und 7346

Christoph Häslar

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2015

Namens der Gemeindeversammlung

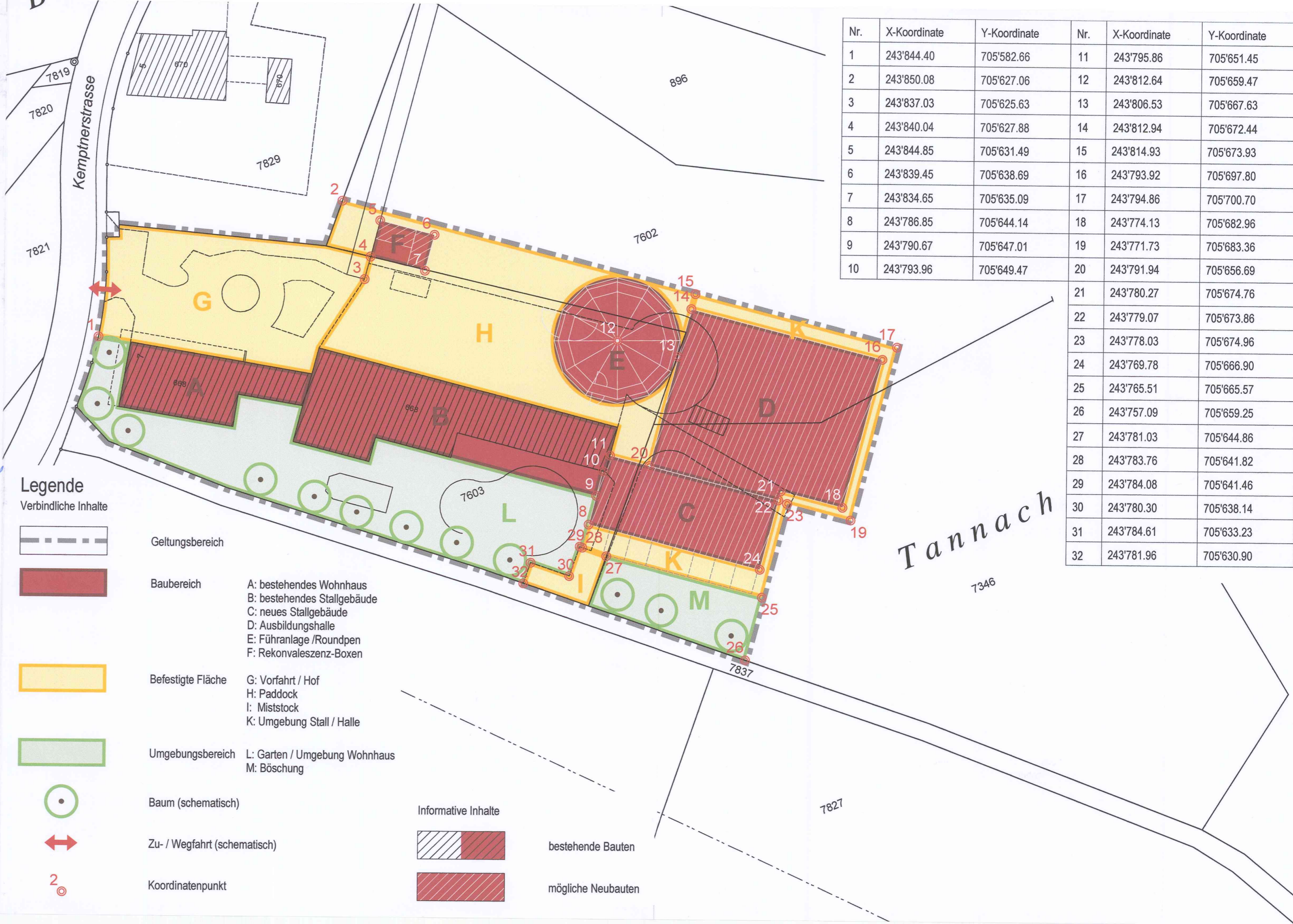
Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigt durch die Baudirektion am **6. Okt. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1679/15





Privater Gestaltungsplan
Pferdezuchtanlage Adetswil

Genehmigung

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 5. Januar 2015

Parz. Kat. Nr. 7603

Ernst und Maja Schläpfer

Parz. Kat. Nrn. 7602 und 7346

Christoph Häsler

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Juni 2015

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **- 6. Okt. 2015**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1679/15

1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck

¹ Der private Gestaltungsplan Kemptnerstrasse Adetswil bezweckt den Betrieb einer Pferdezuchtanlage mit Spezialausbildung (Pferdesport).

Bestandteile/
Geltungsbereich

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.

Verhältnis zu anderen
Bauvorschriften

³ Wo der Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil sowie das kantonale und eidgenössische Recht.

Gliederung in Teilbereiche

⁴ Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Teilbereiche unterschieden:

- Baubereich A: bestehendes Wohnhaus
- Baubereich B: bestehendes Stallgebäude
- Baubereich C: neues Stallgebäude
- Baubereich D: Ausbildungshalle
- Baubereich E: Führanlage / Round-Pen
- Baubereich F: Rekonvaleszenz-Boxen
- Befestigte Fläche G: Vorfahrt / Hof
- Befestigte Fläche H: Paddock
- Befestigte Fläche I: Miststock
- Befestigte Fläche K: Umgebung Stall / Halle
- Umgebungsbereich L: Garten / Umgebung Wohnhaus
- Umgebungsbereich M: Böschung

⁵ Für die einzelnen Teilbereiche gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

2. Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen

2.1 Baubereich A

Bestehendes Wohnhaus

Das bestehende Wohnhaus Vers. Nr. 668 darf als Wohnhaus genutzt und in den bisherigen Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) umgebaut oder ersetzt werden.

Bestehendes Stallgebäude

2.2 Baubereich B

¹ Das bestehende Stallgebäude Vers. Nr. 668 darf in den bestehenden Ausmassen umgebaut und als Stall und Futterlager genutzt werden.

² Als Nutzweisen zulässig sind die Unterbringung von Pferden, Futter, Geräten, Material und Maschinen sowie ein Aufenthaltsraum für Angestellte, Garderoben, Duschen und Toiletten. Unterkünfte für Angestellte oder vorübergehend angestellte Personen sowie andere Logis-Nutzungen für Dritte sind nicht zulässig.

³ Der Aufenthaltsraum darf max. 12 m² Geschossfläche betragen und die Garderoben, Duschen und Toiletten dürfen gesamthaft max. 20 m² Geschossfläche umfassen.

⁴ Im südöstlichen Bereich des Baubereichs ist eine eingeschossige Erweiterung des Stallgebäudes zulässig. Diese hat sich bezüglich Gebäudehöhe, Dachneigung und Materialisierung am bestehenden Stallgebäude zu orientieren.

Neues Stallgebäude

2.3 Baubereich C

¹ Innerhalb des Baubereichs C darf ein neues Stallgebäude errichtet und als Stall, Futter- und Maschinenlager genutzt werden.

max. Grundfläche: 350 m ²	max. Gesamthöhe: 12.0 m	Dachneigung: 20 - 30°
---	----------------------------	--------------------------

² Als Nutzweisen für das Stallgebäude zulässig sind die Unterbringung von Pferden, Futter, Geräten, Material, Maschinen und Pferdeanhänger.

Ausbildungshalle

2.4 Baubereich D

¹ Innerhalb des Baubereichs D darf eine Ausbildungs- und Bewegungshalle im Zusammenhang mit der Pferdezucht erstellt werden.

max. Grundfläche: 800 m ²	max. Gebäudehöhe: 10.5 m	Dachneigung: 10 - 30°
---	-----------------------------	--------------------------

² Die Halle darf zur Ausbildung und Bewegung der vor Ort gehaltenen Pferde genutzt werden. Es dürfen weder Turniere noch Vermietungen der Ausbildungshalle an Drittnutzer durchgeführt werden.

Führanlage / Round-Pen	<p>2.5 Baubereich E</p> <p>¹ Im Baubereich E darf eine Führanlage mit innen liegendem Round-Pen erstellt werden.</p> <p>² Die Führanlage und das Round-Pen dürfen eine vollständig geschlossene Aussenwand und eine Überdachung aufweisen.</p>
Rekonvaleszenz-Boxen	<p>2.6 Baubereich F</p> <p>Es dürfen zwei Rekonvaleszenz-Boxen erstellt werden. Weitere Bauten sind nicht zugelassen.</p>
Besondere Gebäude	<p>2.7 Besondere Gebäude</p> <p>Einzelne Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² dürfen ausser in den Baubereichen nur auf den befestigten Flächen G und H angeordnet werden.</p>
Hofraum	<p>2.8 Befestigte Fläche G</p> <p>Die befestigte Fläche G darf versiegelt oder befestigt und als Abstellfläche und Parkplatz genutzt werden.</p>
Paddock	<p>2.9 Befestigte Fläche H</p> <p>¹ Die gesamte befestigte Fläche H kann befestigt und gesamthaft oder unterteilt eingezäunt werden.</p> <p>² Er darf als dauernder Aufenthaltsbereich für Pferde und als Abstellfläche für täglich verwendete Geräte genutzt werden.</p>
Miststock	<p>2.10 Befestigte Fläche I</p> <p>¹ In der befestigten Fläche I dürfen ein oder mehrere Mistplätze erstellt werden.</p> <p>² Bauten sind keine zugelassen.</p>

Umgebung Stall / Halle	<p>2.11 Befestigte Fläche K</p> <p>¹ Die befestigte Fläche K darf versiegelt oder befestigt werden und als Auslaufläche (Paddocks) für Pferde genutzt werden.</p> <p>² Die Fläche darf gesamthaft oder unterteilt eingezäunt werden.</p> <p>³ Bauten sind keine zugelassen.</p>
Garten / Umgebung Wohnhaus	<p>2.12 Umgebungsbereich L</p> <p>¹ Der Umgebungsbereich L dient als privater Gartenbereich des Wohnhauses und darf in der heutigen Anordnung und Ausstattung benutzt werden.</p> <p>² Zusätzliche Bauten sind keine zugelassen.</p>
Böschung	<p>2.13 Umgebungsbereich M</p> <p>¹ Die Böschung im Umgebungsbereich M ist unter Einbezug der bestehenden Bäume naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.</p> <p>² Bauten sind keine zugelassen.</p>
Einordnung	<p>3. Gestaltung</p> <p>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.</p> <p>² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet. Sie sind in die Dächer bündig zu integrieren.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>³ Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreichende Massnahmen des ökologischen Ausgleichs vorgesehen und umgesetzt werden. Die Massnahmen sind in einem Umgebungsplan festzuhalten und inklusive einer Pflanzenliste im Rahmen des Baugesuchs der Fachstelle Naturschutz vorzulegen.</p> <p>⁴ Für die Begrünung und Bepflanzung der vorgesehenen naturnahen Flächen sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern</p>

dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

⁵ Die im Situationsplan schematisch bezeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einzäunungen

⁶ Die gesamte Pferdezuchtanlage darf zum Schutz der Tiere angemessen eingezäunt werden, wobei den Kriterien des Merkblatts "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" Rechnung zu tragen ist.

4. Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt hat an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle direkt ab der Kemptnerstrasse zu erfolgen.

Verkehrsflächen und
chaussierte Flächen

² Die Verkehrsflächen und chaussierten Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Die im Plan bezeichneten Flächen gelten als maximale Ausdehnung.

Parkplätze

³ Parkplätze dürfen nur auf der befestigten Fläche G erstellt werden.

⁴ Die Gesamtzahl innerhalb des Gestaltungsplanbereichs beträgt max. 10 Parkplätze.

Technische Infrastruktur

⁵ Die Erschliessung mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung, sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Maschinen und Geräte

⁶ Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

5. Boden

Umgang mit Boden

¹ Bei allen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen ist schonungsvoll mit dem Boden umzugehen.

² Massgebend für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003.

³ Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

Wiederherstellung	<p>⁴ Bei einem Wegfall der bewilligten Nutzungen der Neubauten muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.</p> <p>⁵ Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.</p>
Zwischenlagerung	<p>⁶ 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.</p>
Fruchtfolgeflächen	<p>⁷ Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, müssen gleichwertig ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters kompensiert werden.</p>

6. Umwelt

Energie	<p>¹ Mindestens 40% des gesamten Energieverbrauchs der Pferdezuchtanlage ist mit erneuerbarer Energie zu decken.</p>
Empfindlichkeitsstufe	<p>² Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Lufthygiene	<p>³ Bezüglich der Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien verbindlich.</p>

7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	<p>Der private Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>
---------------	--



Privater Gestaltungsplan
Pferdezuchtanlage Adetswil

Genehmigung

Erläuternder Bericht

gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Richtprojekt	5
	2.1 Nutzung	5
	2.2 Anforderungen an artgerechte Tierhaltung	7
	2.3 Futterbasis / Lagerhaltung	8
	3. Erläuterungen von Plan und Bestimmungen	9
	3.1 Zweck und Geltungsbereich	9
	3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	9
	3.3 Nutzweise und Abmessung der Bauten und Anlagen	10
	3.4 Gebäudegestaltung	12
	3.5 Umgebungsgestaltung	12
	3.6 Erschliessung und Parkierung	13
	3.7 Ver- und Entsorgung	14
	3.8 Boden	15
	3.9 Umwelt	16
	4. Auswirkungen	19
	4.1 Landschaft und Natur	19
	4.2 Landwirtschaft und Boden	20
	4.3 Wasser und Luft	23
	4.4 Siedlung und Erholung	24
	4.5 Energie	24
	4.6 Wirtschaft	24
	5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	25
	5.1 Übersicht Gesamtablauf	25
	5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	26
	5.3 1. Vorprüfung durch das ARE	27
	5.4 Anhörung	33
	5.5 2. Vorprüfung durch das ARE	34
	6. Schlussbemerkung	35
	Anhang: Projektpläne	36

Auftraggeber

Maya und Ernst Schläpfer

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Fiona Mera, Peter von Känel

1. Ausgangslage

Absicht

Das Vollblut-Araber-Gestüt EMAJ in Adetswil umfasst zur Zeit 14 Pferdeboxen, welche allesamt belegt sind.

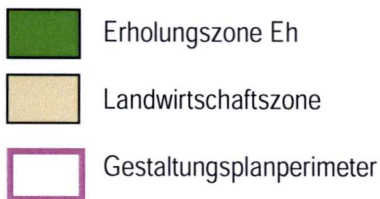
Die Gestütbetreiber möchten ihre Zuchtbestrebungen in den nächsten Jahren aufrechterhalten und das Stallungsgebäude daher um 11 Boxen erweitern.

Zudem entspricht der heutige Aussenplatz nicht den Anforderungen an eine ganzjährige Ausbildung der Pferde. In der kalten Jahreszeit, insbesondere wenn Schnee liegt, ist der Platz nicht benutzbar. Während dieser Zeit ist daher keine adäquate Trainingsmöglichkeit vorhanden.

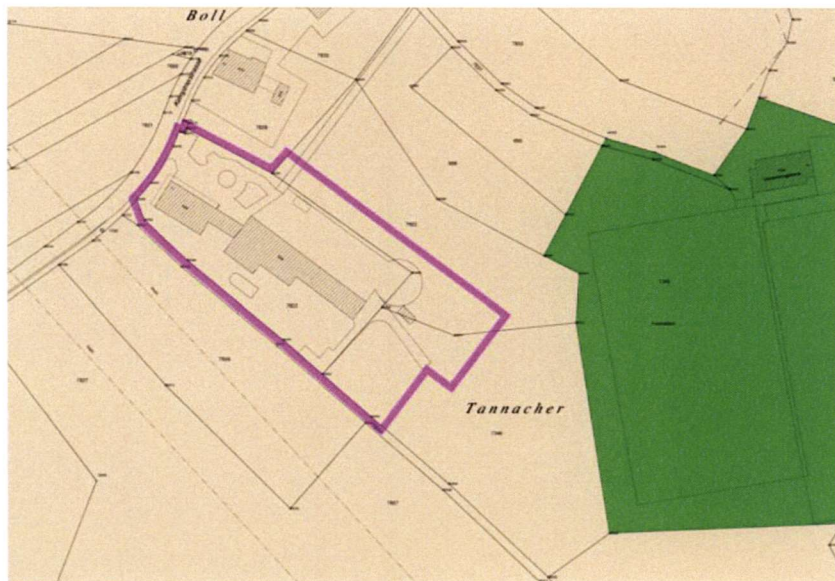
 Gestaltungsplanperimeter



Zonenplan



Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone, befindet sich aber in unmittelbarer Nähe der Erholungszone Adetswil.



Anlass für den privaten Gestaltungsplan

Die Gestütbetreiber haben bereits im Jahre 2009 ein Baugesuch für einen Erweiterungsbau beim Bauamt der Gemeinde Bäretswil eingereicht. Im Rahmen einer Begehung der zuständigen kantonalen Fachstellen wurde den Betreibern mitgeteilt, dass ein Erweiterungsbau in diesem Umfang im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nicht möglich sei. Mit Hinblick auf die Siedlungsnähe des Betriebs wurde empfohlen, eine planerische Lösung zu suchen.

Trotz Redimensionierung und Anpassung des Baugesuchs im Jahre 2011 hielten die zuständigen Fachstellen an der Forderung eines Planungsverfahrens fest. Es könne eine spezielle Zone festgelegt und das Bauprojekt mittels Gestaltungsplan gesichert werden.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde im Jahr 2012 begonnen, aufgrund der Unsicherheiten bei der Umsetzung der Kulturinitiative zwischenzeitlich sistiert und im Jahr 2013 wieder aufgenommen.

Verfahren

Der private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Der Gestaltungsplanperimeter soll in eine Erholungszone eingezont werden. Dazu ist eine Teilrevision des Zonenplans nötig. Der Gestaltungsplan bedarf daher der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Richtprojekt

2.1 Nutzung

Wohnen



Das bestehende Wohnhaus Vers. Nr. 668 soll von den Betreibern weiterhin zum Wohnen genutzt werden. Um die Sicherheit der Pferde zu gewährleisten, ist eine 24-stündige Anwesenheit der Betreiber auf dem Areal zwingend.

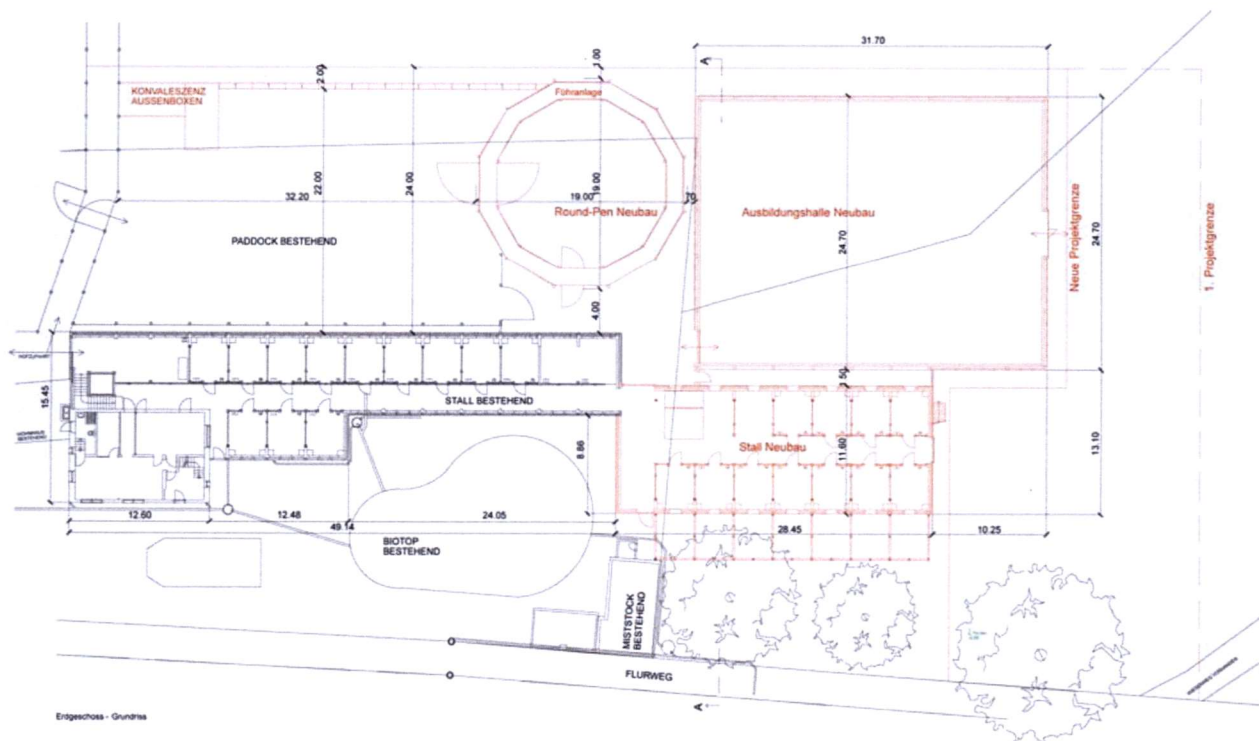
Zuchtbetrieb Ausbildungshalle

Für den ganzjährigen Betrieb eines Zuchtbetriebs und um professionell und bei jeder Jahreszeit mit den Pferden arbeiten zu können, ist eine Ausbildungshalle erforderlich. Diese soll im Baubereich D erstellt werden und rund 25 m x 32 m betragen.

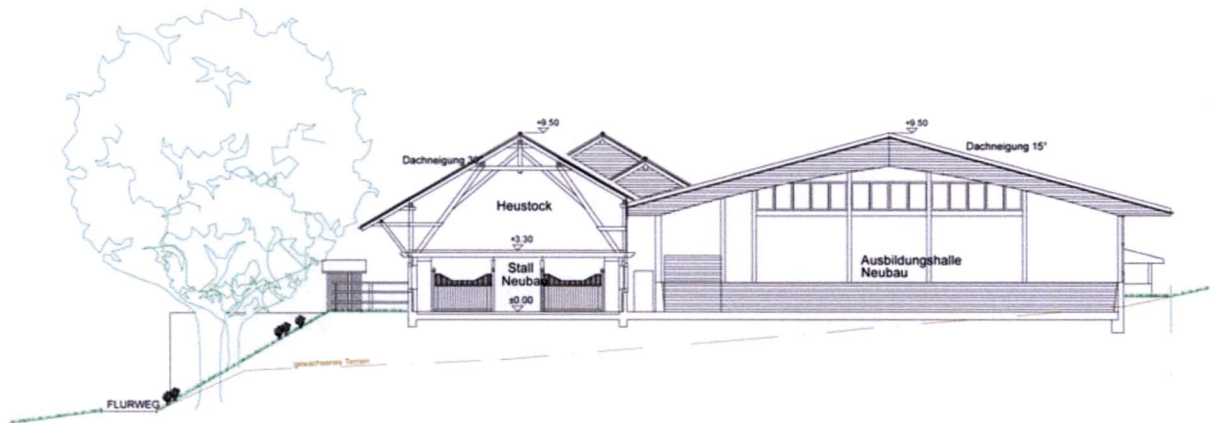
Stallgebäude

Das bestehende Stallgebäude umfasst 14 Boxen. Um den Zuchtbetrieb langfristig weiterführen zu können, ist ein Ausbau der Stallungen notwendig. Vorgesehen sind 11 weitere Boxen.

Situationsplan: Erdgeschoss (Vgl. Anhang)



Querschnitt: Geplanter Stall und Ausbildungshalle (Vgl. Anhang)



Auslauffläche



Auslaufflächen

Stalleingang



Stallgang mit Boxen



Es ist die Haltung von total 25 Pferden vorgesehen. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Zuchtpferde. Es werden keine Pensionspferde aufgenommen. Je nach Zuchterfolg werden zudem maximal rund 5 Fohlen auf der Anlage leben.

Der ideale Auslauf ist die Weide. Um die Grasnarbe zu schonen, muss aber zeitweise auf den Weidegang verzichtet werden. Es braucht deshalb neben der Weide einen zusätzlichen Auslauf mit künstlichem Boden, welcher den Pferden auch im Winter bzw. bei schlechter Witterung einen Aufenthalt im Freien und ein gewisses Mass an freier Bewegung erlaubt.

Für diese Form des Auslaufs sind Auslaufflächen im Bereich der befestigten Flächen H vorgesehen.

Führanlage / Round-Pen

Damit alle Pferde täglich bewegt werden können, wird zudem eine Führanlage erstellt. Führanlagen sind Bauten in denen die Pferde von der automatischen Anlage im Kreis geführt werden.

Für die Ausbildung der Jungpferde ist auch ein Round-Pen zwingend nötig. Aus platzsparenden Gründen wird der ohnehin vorhandene Innenraum der Führanlage als Round-Pen genutzt.

Sowohl Führanlage als auch Round-Pen müssen zur optimalen Benutzung überdacht werden.

2.2 Anforderungen an artgerechte Tierhaltung

In der Tierschutzverordnung (Anhang 1, Tabelle 7) werden die Mindestflächen definiert, welche einem Pferd zur Unterbringung und Bewegung zur Verfügung stehen müssen. Die folgenden Angaben beziehen sich allesamt auf die Widerristhöhe (WH).

Im Zuchtbetrieb Adetswil werden Araber gezüchtet, welche über eine Widerristhöhe von maximal etwas über 150 cm verfügen.

Boxen Anforderungen

Boxen ausgewachsener Pferde zwischen 148 und 162 cm Widerristhöhe müssen folgende Mindestmasse erfüllen:

Fläche einer Einzelbox	9 m ²
Breite einer Einzelbox	2.4 m
Deckenhöhe	2.3 m

Zuchtbetrieb Adetswil

Die Anforderungen der Tierschutzverordnung für eine artgerechte Haltung werden sowohl in den bestehenden als auch in den geplanten Stallungen eingehalten. Die Boxen messen rund 13 m², verfügen über eine Breite von ca. 3.5 m und eine Höhe von 2.9 m. Damit werden die Vorgaben deutlich übertroffen.

Auslaufflächen Anforderungen

Auslaufflächen, welche nicht permanent und direkt vom Stall aus zugänglich sind, müssen für ausgewachsene Pferde zwischen 148 und 162 cm Widerristhöhe mindestens 30 m² betragen. Empfohlen wird eine Fläche von 150 m² pro Pferd. Für einen nicht an den Stall angrenzenden, reversibel wettertauglich eingerichteten Auslaufplatz beträgt die Fläche 800 m², auch wenn mehr als 5 Pferde gehalten werden.

Zuchtbetrieb Adetswil

Der Zuchtbetrieb verfügt bereits heute über eine sehr grosszügige Allwetterauslauffläche von rund 700 m². Eine vergleichbar grosse Fläche soll den Pferden auch nach der Erweiterung zur Verfügung stehen. Damit werden die Mindestanforderungen bereits ohne Einbezug der Weiden erfüllt.

Innerhalb des Gestaltungsplangebiets befinden sich keine Weideflächen, da die Einzonung auf die in der Landwirtschaftszone nicht konformen Betriebsteile beschränkt wurde.

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters stehen dem Zuchtbetrieb jedoch Weideflächen von total rund 2.5 Hektaren zur Verfügung.

2.3 Futterbasis / Lagerhaltung

Grünflächen als Weide genutzt

Die Grünflächen des Zuchtbetriebs werden vornehmlich als Weidefläche genutzt, um den Pferden eine möglichst natürliche und grosszügig angelegte Umgebung zu ermöglichen.

Lager vor Ort

Das Heu wird auf eigenen Flächen von rund 15 Hektaren ausserhalb des Gestaltungsplangebiets produziert. Zusätzliche Futter- und Betriebsmittel (Stroh / Einstreu / Kraftfutter etc.) werden extern eingekauft und vor Ort gelagert. Als Lager für Einstreu, Stroh, Heu und Kraftfutter ist weiterhin der Dachstock der Stallungen vorgesehen. Mit dem Stallungsneubau steht neu ein belüfteter Heustock von rund 300 m² zur Verfügung.

Berechnung der notwendigen Lagerkapazität

Ein Pferd braucht pro Tag 5-7 kg Heu. Bei Weidegang kann dieser Bedarf reduziert werden. Für die Berechnung der Lagerkapazität wird jedoch angenommen, dass 25 Pferde einen täglichen Heubedarf von rund 150 kg Heu generieren. Dies entspricht rund fünf Kleinballen Heu, die ein Volumen von je 0.2 m³ beanspruchen.

Heutiges Einstreu-, Stroh- und Heulager



Der Strohbedarf hält sich sehr gering, da die Boxen hauptsächlich mit Sägespänen eingestreut werden. Für die Flächen von total rund 300 m² wird mit einem Tagesbedarf von 125 kg gerechnet. Dies entspricht rund 7 Säcken pro Tag. Die Lieferung erfolgt meist in Einheiten von 18 Säcken und beansprucht ca. 1.6 m³.

Gemäss diesen Annahmen fasst der Lagerraum im Dachstock der Stallungen Heu, Stroh und Einstreu für ca. ein Jahr.

Diese grosszügige und räumlich vorteilhaft gegliederte Lagerkapazität ermöglicht mehrere Dinge, die für die ruhige Führung eines derartigen Betriebs wichtig sind:

- Der Einkauf und die Lieferung von Futter und Einstreu reichen für ca. 1 Jahr aus. Der Grosseinkauf ermöglicht bessere Preise und verursacht weniger Bewegungen von Grossfahrzeugen der Lieferanten.
- Die Struktur und räumliche Anordnung der Lagerräume erlaubt eine effiziente und bewegungsarme Bewirtschaftung innerhalb des Betriebs. Heu und Einstreu kann direkt vom Dachstock in die darunterliegenden Boxen verteilt werden.



Entsorgung

Der anfallende Mist wird als Dünger auf den eigenen Wiesen verwertet. Mist, welcher auf den Wiesen nicht benötigt wird, wird in eine Kompostieranlage gebracht. Die Zwischenlagerung erfolgt auf dem hofeigenen Miststock. Im Pferdestall fällt wenig Gülle an. Alles anfallende Wasser wird dem Miststock zugeführt zur Benetzung des sehr trockenen Pferdemists.

3. Erläuterungen von Plan und Bestimmungen

3.1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt den Betrieb einer Pferdezuchtanlage mit Spezialausbildung (Pferdesport). Er legt dazu die ungefähre Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen fest und regelt die Erschliessung.

Dies ist im Zweckartikel des Gestaltungsplans entsprechend festgehalten.

Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Kat. Nr. 7603 und Bereiche der Parzellen Kat. Nrn. 7346 und 7602.

Der Perimeter beträgt 5'797.0 m².

Eigentum

Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 7603 sind Ernst und Maja Schläpfer. Die Parzellen Kat. Nrn. 7602 und 7346 gehören Christoph Häsler.

Koordinaten und Höhenangaben

Die Festlegung mit Koordinaten erfolgt anhand der Daten AV93 (Vermessungsgenauigkeit Bodenbedeckung +/- 30cm). Die Höhenkoten werden aufgrund der Daten des Richtprojektes festgelegt.

3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes vorschreibt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bärenswil sowie das kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Parallel zum Gestaltungsplanverfahren soll die Parzelle Kat. Nr. 7603 und Bereiche der Parzellen Kat. Nrn. 7346 und 7602 von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont werden.

3.3 Nutzweise und Abmessung der Bauten und Anlagen

Gliederung in Teilbereiche Baubereiche

Um der Gliederung der geplanten Anlage gerecht zu werden, wurde auch der Gestaltungsplan in entsprechende Teilbereiche gegliedert. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Baubereiche unterschieden:

- Baubereich A: bestehendes Wohnhaus
- Baubereich B: bestehendes Stallgebäude
- Baubereich C: neues Stallgebäude
- Baubereich D: Ausbildungshalle
- Baubereich E: Führanlage / Round-Pen
- Baubereich F: Rekonvaleszenz-Boxen

Die Baubereiche lassen den nötigen Spielraum für die Projektierung. Die konzeptionelle Verteilung der unterschiedlichen Funktionen ist jedoch gegeben.

Befestigte Flächen und Umgebungsbereiche

Die befestigten Flächen und Umgebungsbereiche legen örtlich fest, wo eine andere Oberfläche als Wiese erstellt werden darf:

- Befestigte Fläche G: Vorfahrt / Hof
- Befestigte Fläche H: Paddock
- Befestigte Fläche I: Miststock
- Befestigte Fläche K: Umgebung Stall / Halle
- Umgebungsbereich L: Garten / Umgebung Wohnhaus
- Umgebungsbereich M: Böschung

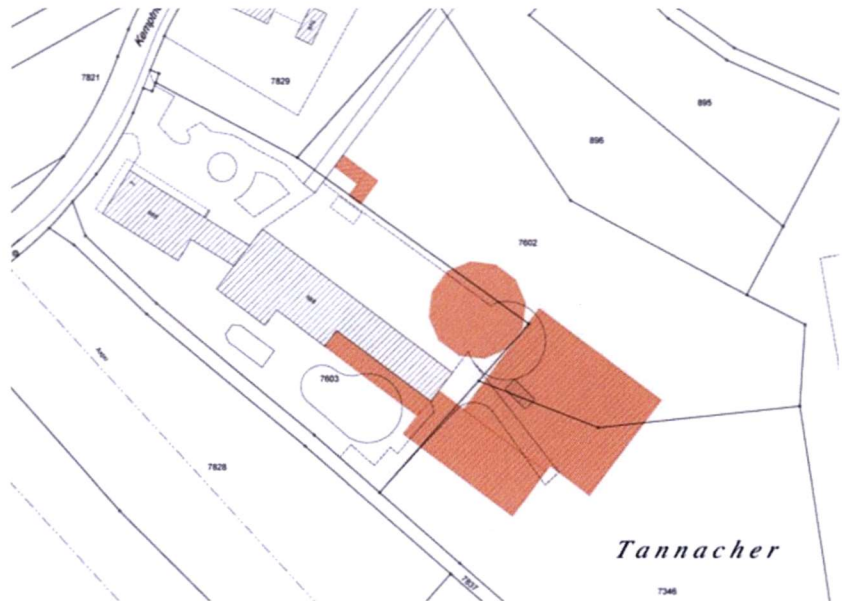
Neubauten

Es wurde darauf geachtet, dass Neubauten kompakt angeordnet sind und sich gut in das Landschaftsbild einordnen. Aufgrund des grossen Gefälles auf dem Areal weisen die Bauten eine Gesamthöhe von max. 12.0 m gegenüber dem gewachsenen Terrain auf. Gegenüber dem gestalteten Terrain wird die Gesamthöhe max. 9.50 m betragen.

Anbau Stallungen

Im Baubereich B ist ein Stallanbau zulässig. Die heutigen Stallungen verfügen im hinteren Bereich nur über eine Boxenreihe, da sich in diesem Bereich das bestehende Biotop befindet. Bei einem langfristigen Ausbau wäre die Ergänzung um sieben gegenüberliegende Boxen zu einem Doppelstall möglich. Entsprechend müsste aber dannzumal auch das Biotop angepasst werden.

Mögliche An- und Neubauten



Führanlage / Round Pen

Im Baubereich E darf eine Führanlage erstellt werden. Diese darf einen maximalen Durchmesser von rund 20 m aufweisen. Aus platzsparenden Gründen und um möglichst wenig Fruchtfolgefleichen beeinträchtigen zu müssen, wird der ohnehin vorhandene Innenraum der Führanlage als Round-Pen für die Ausbildung der Jungpferde genutzt (Doppelfunktion).

Sowohl die Führanlage als auch der Round-Pen werden täglich gebraucht, weshalb eine Überdachung zwingend nötig ist. Bei starkem Regen und vor allem bei Schnee bzw. gefrorenem Boden könnten die Anlagen aus Verletzungsgründen sonst nicht benutzt werden.

Rekonvaleszenz-Boxen

Kranke Pferde müssen für einige Tage oder Wochen getrennt von den anderen Pferden gehalten werden können. Dies einerseits zu ihrem eigenen Schutz, aber auch um die gesunden Pferde nicht anzustecken. Es sollen daher zwei sogenannte Rekonvaleszenz-Boxen im Baubereich F aufgestellt werden. Diese weisen eine Abmessung von 3 m x 6 m auf.

Besondere Gebäude

Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG dürfen ausser in den Baubereichen auch auf den befestigten Flächen G und H erstellt werden. Das Höchstmass der Grundfläche für Besondere Gebäude beträgt 50 m².

3.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Bauten, Anlagen und Umgebung müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig

Die grossen, nach Südosten ausgerichteten Dachflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen und sind sogar erwünscht. Anzustreben sind baulich integrierte Lösungen mit Vorbildcharakter.

Solaranlagen sind bündig in die Dächer zu integrieren. Hinsichtlich deren Anordnung und Gestaltung ist das Merkblatt „Solaranlagen ausserhalb der Bauzone“ wegleitend.

Gestaltung der Dächer

Damit eine ruhige Dachlandschaft entsteht, wird für die neuen Gebäude, analog der bereits bestehenden Gebäude, ein beidseitig gleichschenkliges Satteldach vorgesehen.

3.5 Umgebungsgestaltung

Versiegelte Flächen

Die versiegelten Flächen sind auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

Ökologischer Ausgleich

Für die Begrünung und Bepflanzung der vorgesehenen naturnahen Flächen wie der Böschung im Umgebungsbereich M sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung soll analog der bereits bestehenden Bepflanzung vor den bestehenden Wohn- und Stallgebäuden im Umgebungsbereich L erfolgen. Dadurch ergibt sich ein einheitlich gestalteter Siedlungsrand und die neuen Bauten betten sich landschaftlich sehr gut ein.

Die geplanten Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren in einem Umgebungsplan festzuhalten und inklusive einer Pflanzenliste im Rahmen des Baugesuchs der Fachstelle Naturschutz vorzulegen.

bestehende Böschungsbepflanzung



Die im Plan bezeichneten Bäume bestehen teilweise bereits. Bei der Pflanzung neuer Bäume sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Wildformen zu verwenden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einzäunung

Die gesamte Pferdeanlage soll zum Schutz der Tiere angemessen eingezäunt werden.

3.6 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Das Gestaltungsplangebiet wird über die Kemptnerstrasse erschlossen. Der gesamte Verkehr wird direkt von der Strasse ins Areal geleitet.

Anordnung und Anzahl der Parkplätze

Die Parkplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind in der befestigten Fläche G vor dem Wohnhaus vorgesehen.

Das Betriebskonzept sieht im Endzustand eine maximale Anzahl von 3 Vollzeitstellen vor.

Es ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das durch die Beschäftigten oder Kaufinteressenten ausgelöst wird.

Im Gestaltungsplan wird von folgenden Parkplatzzahlen ausgegangen:

- drei für Bewohner
- drei für weitere Mitarbeiter
- drei für Besucher
- einer für den Tierarzt
- zwei für Trailer oder Pferdeanhänger

Es werden maximal 10 PW-Parkplätze markiert. Die Parkplätze sind gemäss der schweizerischen Norm „SN 640291a Anordnung und Geometrie der Parkanlagen“ des Verbandes Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute anzuordnen und zu erstellen.

Im Bedarfsfall sind die befestigten Flächen genügend gross, um weitere PWs oder LKWs einzuweisen.

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist entlang der Kemptnerstrasse ein regionaler Radweg geplant. Die Realisierung dieses Radwegs wird vom Gestaltungsplan nicht beeinflusst.

Neuster Stand der Technik

Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

3.7 Ver- und Entsorgung

Wasser, Abwasser, Strom

Das bestehende Wohn- und Stallungsgebäude Vers. Nr. 668 ist mit Wasser und Elektrizität versorgt und an das Kanalisationssystem angeschlossen. Die neuen Bauten werden analog der bestehenden Bauten erschlossen.

Mist

Für die anfallende Hofdüngermenge ist in einem Entsorgungskonzept aufzuzeigen, dass entweder die vorgeschriebene Lagerdauer von 6 Monaten im Winterhalbjahr (Ausbringverbot) berücksichtigt wird oder ein Entsorgungsweg besteht.

Für die bautechnische Ausführung von Mistplatte und Stallböden ist die Vollzugshilfe „Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft“ des BAFU/BLW 2011 massgebend. Im Weiteren ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (VSA, 2002 inkl. Update 2008) und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung» (AWEL, 2005) zu beachten.

3.8 Boden

Bodenfruchtbarkeit

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter, mit Ausnahme der Parzelle Kat. Nr. 7603, ist Fruchtfolgefläche. Dabei handelt es sich um die heute als Weiden genutzten Flächen. Die Fruchtfolgefläche wird durch die Erstellung der neuen Stallungen, der Ausbildungshalle, der Führanlage und der dazugehörigen befestigten Fläche um maximal 2'100 m² geschmälert.

Umgang mit Boden

Für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten ist die Richtlinie für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003 massgebend. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

Bodenzwischenlager



Der Boden, welcher für die Erstellung der neuen Stallungen, der Ausbildungshalle und der Führanlage ausgehoben wird, wird für die Geländemodellierungen 1:1 verwendet. Es muss kein Boden abgeführt werden.

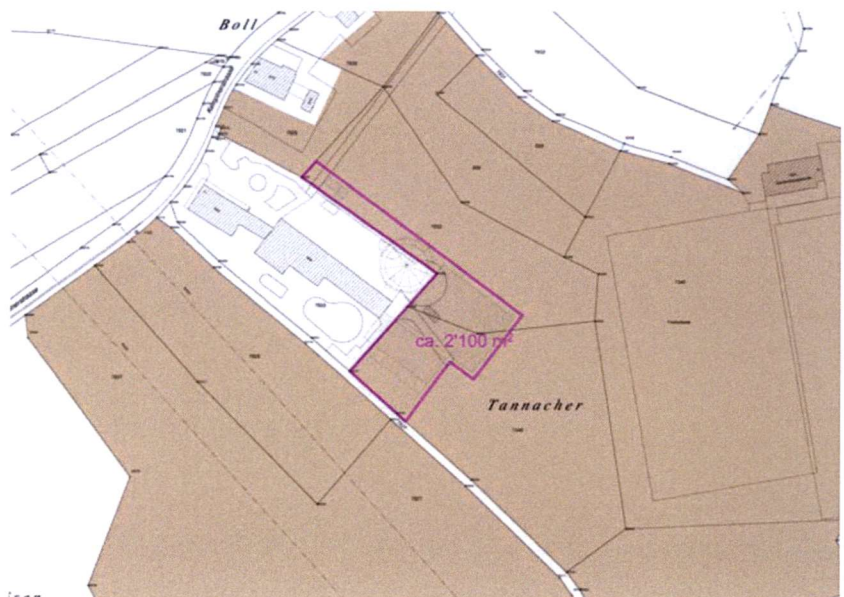
Kompensation Fruchtfolgefläche

Gemäss Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen Umsetzung in den Gemeinden", ist für Bauten und Anlagen, die mehr als 5'000 m² ausgeschiedene Fruchtfolgefläche beanspruchen, flächengleicher Ersatz zu leisten.

Vom Gestaltungsplan betroffen sind lediglich ca. 2'100 m² Fruchtfolgefläche. Diese Fläche muss daher nicht kompensiert werden. Die Bauherrschaft ist jedoch bereit, die entsprechende Fläche auf Weideflächen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes dennoch zu kompensieren.

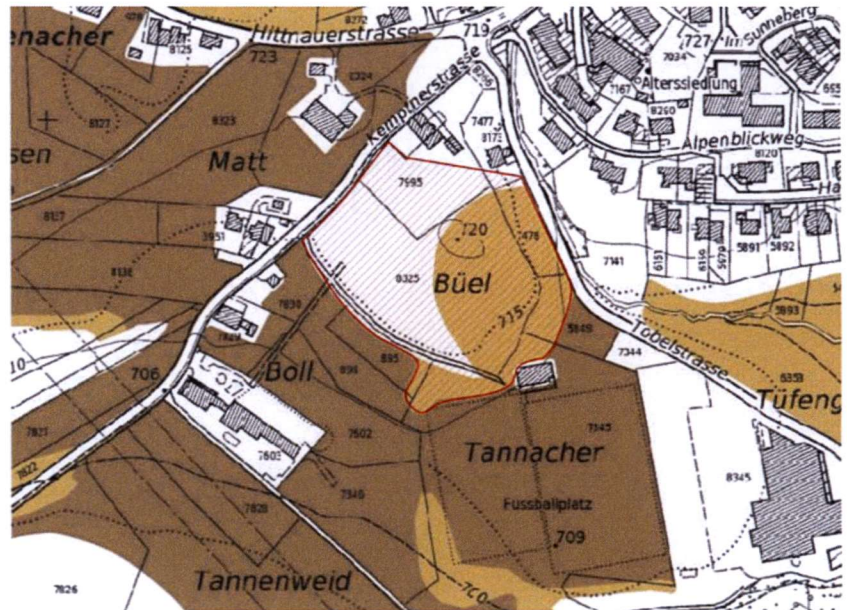
Beanspruchung Fruchtfolgeflächen

-  Fruchtfolgefläche
-  Von Abtrag oder Terrainveränderung betroffen



Fruchtfolgeflächen-Kompensation

 mögliche
Kompensationsflächen



Baubewilligungsverfahren

Detaillierte Angaben zum Umgang mit der Ressource Boden können erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemacht werden.

3.9 Umwelt

Unbeheizte Räume

Die Stallungen werden nicht beheizt.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Diese Empfindlichkeitsstufe entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung und lässt mässig störende Betriebe zu.

FAT-Richtlinien

Die FAT-Richtlinien bezüglich Geruchsimmissionen sind verbindlich.

Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich mehr als 40 m vom nächsten Punkt der Stallungen entfernt. Dieses Wohnhaus befindet sich zudem in der Landwirtschaftszone. Es sind daher keine speziellen Anforderungen zu berücksichtigen resp. die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen nach den FAT Richtlinien werden eingehalten.

Erneuerbare Energie

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung sind mindestens 40% der Gesamtenergie, welche von der Pferdezuchtanlage benötigt wird, aus erneuerbaren Energien zu gewinnen. Mögliche Optionen sind unter anderem die Nutzung von Solarenergie oder Geothermie.

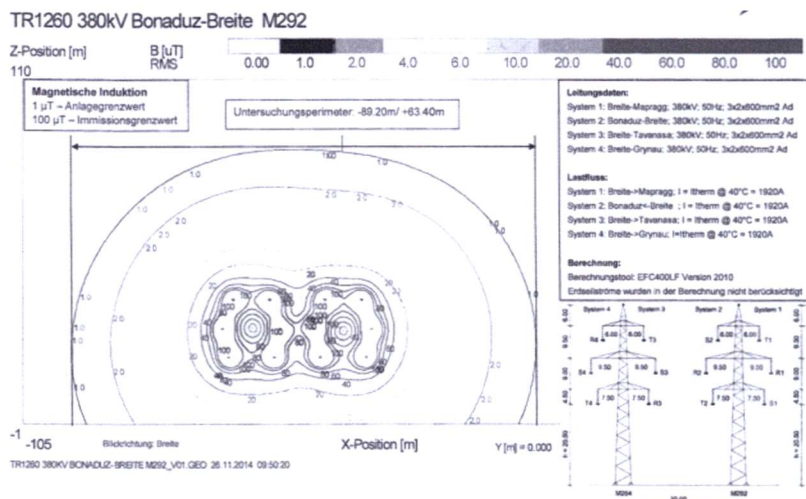
Nicht Ionisierende Strahlung (NIS)

In der Nähe des Gestaltungsplanperimeters befinden sich die Hochspannungsleitungen TR1260 Bonaduz-Breite sowie TR1270 Breite-Tavanasa.

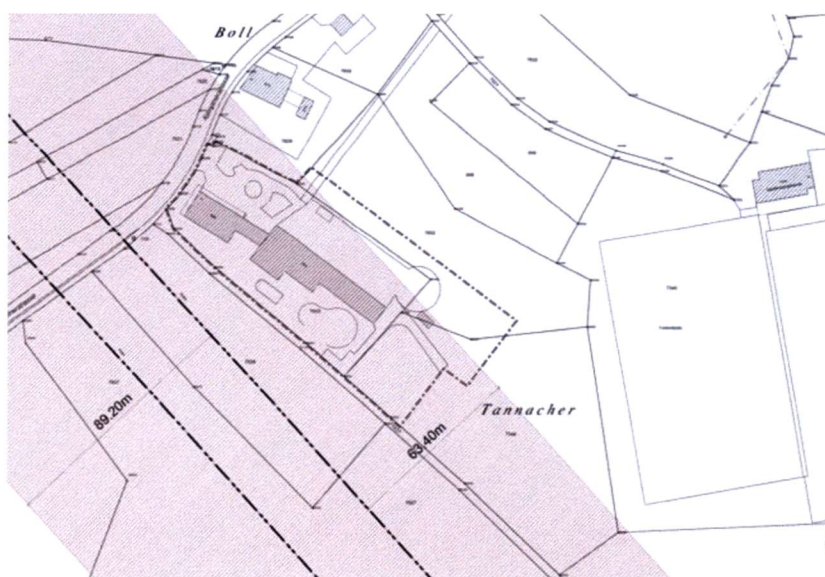
Bei Einzonungen dürfen innerhalb des Untersuchungsperimeters (NIS-Korridor) keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden (NISV). Der NIS-Korridor wird durch den vorsorglichen Anlagewert von $1\mu\text{T}$ bestimmt. Dieser Korridor verläuft gemäss Berechnungen der AXPO in einem Abstand von 63.40 m parallel zur Leitungsachse und betrifft damit beinahe das gesamte Planungsgebiet.

Da Stallungen gemäss Bundesgerichtsentscheid nicht als OMEN gelten, werden im Rahmen des Gestaltungsplans keine neuen OMEN geschaffen. Der Gestaltungsplan ist hinsichtlich NIS daher nicht von Bedeutung.

Berechnungen NIS (AXPO)



 NIS Korridor
 (Anlagewert: $1\mu\text{T}$)



Rückbau, Wiederherstellung

Wenn der Zuchtbetrieb aufgegeben wird, müssen die neuen Stallungen (Baubereich C), die Ausbildungshalle (Baubereich D) und die Führanlage (Baubereich E) abgebrochen werden. Ebenso sind bei Aufgabe des Zuchtbetriebs die im Zusammenhang mit diesem Gestaltungsplan neu erstellten dauerhaft angelegten Einzäunungen der Weiden rückzubauen.

Im Bereich der neuen Stallungen (Baubereich C), der Ausbildungshalle (Baubereich D) und der Führanlage (Baubereich E) sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Diese Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch anzumerken.

4. Auswirkungen

4.1 Landschaft und Natur



Landschaft

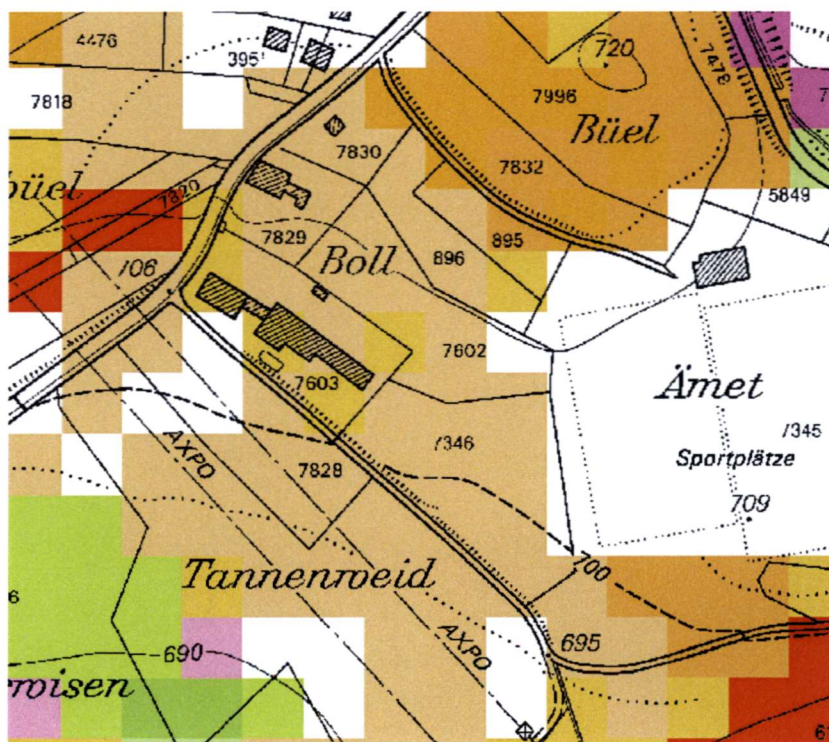
Das Gestaltungsplangebiet grenzt an die bestehende Bauzone von Bäretswil (Erholungszone). Im Südwesten wird das Gebiet zudem durch eine Geländeerhebung von der restlichen Landwirtschaftsfläche abgegrenzt.

Natur

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich keine Wald- oder Naturschutzflächen. In der Lebensraumpotenzialkarte des ALN findet sich ein geringes Potenzial für Magerwiesen.

Lebensraumpotenzial

-  Potenzial für Magerwiesen 35%
-  Potenzial für Magerwiesen 40%



Die vorgesehene Nutzung sowie die Erstellung weiterer Stallungen und einer Ausbildungshalle haben daher keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft oder die Natur. Neue Bauten sind durch das steigende Gelände von der Dorfeinfahrt her nicht gut einsehbar.





4.2 Landwirtschaft und Boden

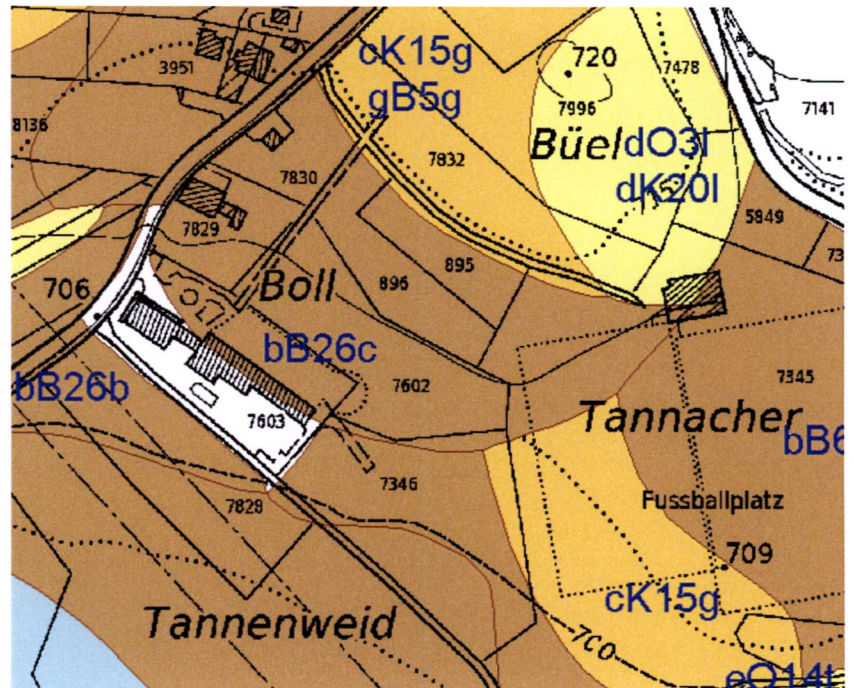
Ausgangszustand

Gemäss der Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen sind im Projektareal Braunerden vorhanden, die mehrheitlich hang- bzw. grundwasserbeeinflusst sind.




Die Flächen eignen sich zur futterbaubetonten Fruchtfolge oder als Wies- und Weideland.

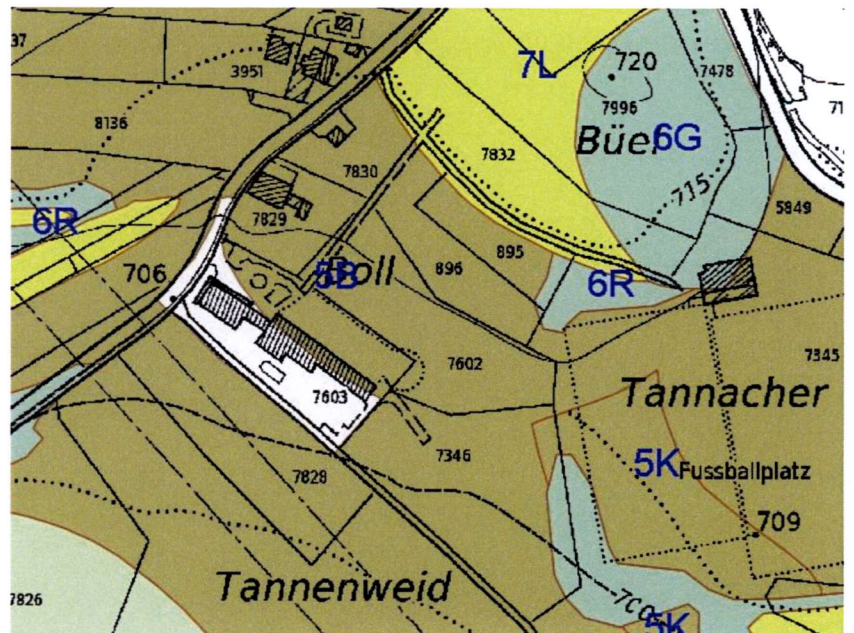
Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen

-  Senkrecht durchwachsen, normal durchlässige, tiefgründige Braunerde
-  Senkrecht durchwachsen, normal durchlässige, mässig mächtige Braunerde
-  Senkrecht durchwachsen, normal durchlässige, ziemlich flachgründige Braunerde
-  grund- oder hangwasser-geprägt, mässig tiefgründiger Buntgley



Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte

-  5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
-  6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
-  7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland



Eingriffe in den Boden

Im grössten Teil des Gestaltungsplanperimeters sind keine Eingriffe in den Boden vorgesehen. Die Flächen werden weiterhin als Weide bzw. extensive Wiesen genutzt.

Ein Bodenabtrag erfolgt lediglich im Bereich der neuen Stallungen (Baubereich C), der Ausbildungshalle (Baubereich D) und der Führanlage (Baubereich E). Dabei wird der vorhandene Oberboden komplett abgetragen. Für die Erstellung der Fundation wird lokal und für die Erstellung des Untergeschosses im Baubereich C flächig auch Unterboden (bis ca. 80 cm Tiefe) ausgehoben.

Der abgetragene Bodenaushub wird für eine allfällige Wiederherstellung, mittels Erhöhung der Oberbodenmächtigkeiten auf den umliegenden Weideflächen, vor Ort zwischengelagert.

Materialbilanz

Untenstehend findet sich eine Zusammenstellung zu den erwarteten Oberbodenumlagerungen (Materialbilanz).

	<i>neuer Stall (Baub. C)</i>	<i>Ausbildungs- halle (Baub. D)</i>	<i>Führanlage (Baub. E)</i>	<i>Weide- fläche</i>	<i>Total</i>
<i>Fläche</i>	<i>ca. 350 m²</i>	<i>ca. 800 m²</i>	<i>ca. 330 m²</i>	<i>ca 1'500 m²</i>	
<i>Ø Mächtigkeit Oberboden</i>	<i>0.25 m</i>	<i>0.25 m</i>	<i>0.25 m</i>		
<i>Abtrag Oberboden</i>	<i>90 m³</i>	<i>225 m³</i>	<i>90 m³</i>		<i>380 m³</i>
<i>Auftragsmächtig- keit Oberboden</i>				<i>0.25 m</i>	
<i>Auftrag Oberboden</i>				<i>375 m³</i>	<i>375 m³</i>
<i>Überschüssiger Oberboden</i>					<i>0 m³</i>

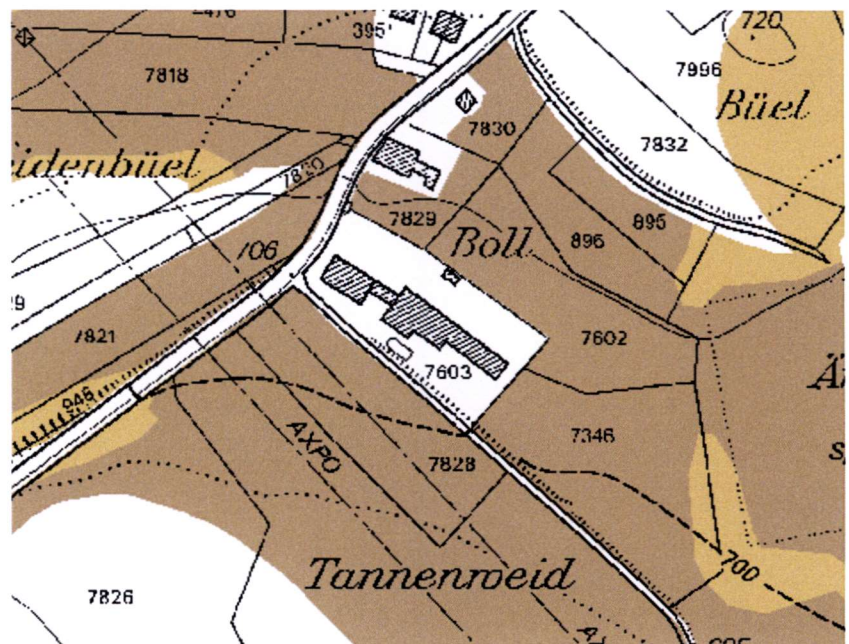
Die Nutzungseignungsklasse (5) der angrenzenden Weideflächen darf durch die Erhöhung der Oberbodenmächtigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Erhöhung der Nutzungseignung ist aufgrund des geringen Oberbodenauftrags jedoch auch nicht zu erwarten.

Fruchtfolgeflächen

Die Parzellen Kat. Nrn. 7346 und 7602 sind als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Dabei handelt es sich um die heutigen Weideflächen, nicht aber um die bereits bebauten Flächen.

Die Weidenflächen sollen auch künftig mehrheitlich als solche genutzt werden. Die Fruchtfolgefläche wird daher nur durch die Erstellung der neuen Stallungen, der Ausbildungshalle, der Führanlage und der dazugehörigen befestigten Fläche um maximal 2'100 m² geschmälert. Diese Fläche wird ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters durch Aufwertung bedingter Fruchtfolgeflächen oder andere beeinträchtigte Flächen kompensiert.

Fruchtfolgeflächenplan



Altlasten

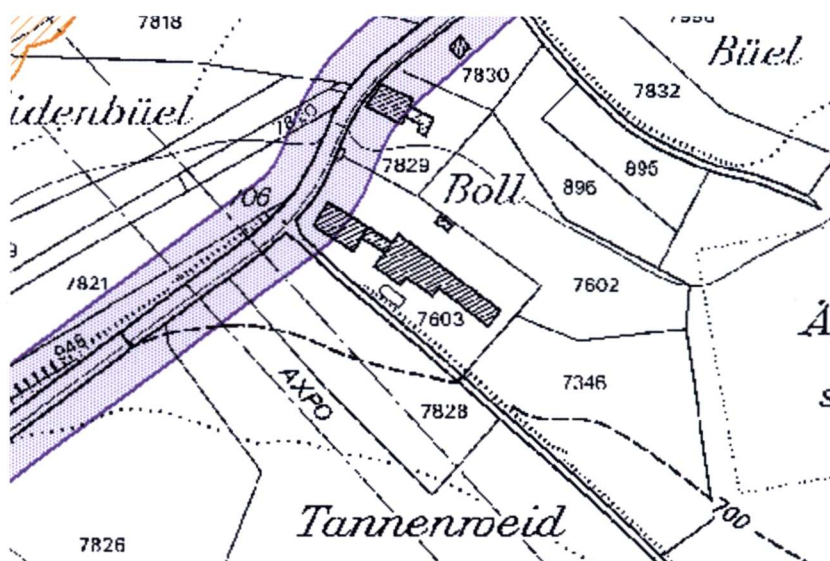
Der Kataster der belasteten Standorte enthält innerhalb des Gestaltungsplanperimeters keinen Eintrag.

Schadstoffbelastung

Entlang der Kemptnerstrasse ist der Belastungshinweis "Verkehrsträger" im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgeführt. Der Belastungshinweis ist nicht relevant, da in diesem Bereich keine Eingriffe in den Boden vorgesehen sind. Für das übrige Projektareal bestehen keine Belastungshinweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

Prüfperimeter für
Bodenverschiebungen (PBV)

 Verkehrsträger



4.3 Wasser und Luft

Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt weder in einem Grundwasser-, noch in einem Gewässerschutzgebiet. Es werden daher keine Auswirkungen erwartet.

Gewässer

Es befindet sich kein öffentliches Gewässer im Gestaltungsplangebiet. Am südlichen Ende des Gestaltungsplangebiets, bei der Gabelung der Flurwege, beginnt der Bach von der Tannenweid Nr. 1.3. Dieser wird vom Gestaltungsplan jedoch nicht tangiert.

Geruchsimmissionen

Im Unterschied zu Rindern oder Schweinen fällt bei Pferden in den Ställen keine Jauche an. Für die Pferdehaltung bedarf es somit keiner Jauchegrube; ein Miststock genügt.

Dimension Miststock

Die Dimensionierung des Miststocks hängt massgeblich von der Anzahl Pferde und der Lagerdauer ab. Pro Pferd fallen täglich rund 30 kg Mist (Pferdeäpfel, Einstreu oder Stroh) an. Dies entspricht rund 150 l oder 0.15 m³. Bei 25 Pferden fallen demnach täglich 3.75 m³ Mist an. Der Bereich für den vorgesehenen Miststock umfasst eine Grundfläche von rund 100 m². Bei einer Aufschichtungshöhe von 2 m wäre die Lagerung während rund zwei Monaten möglich.

Platzierung Miststock

Die bestehende Mistgrubenanlage wird nicht erweitert. Diese wurde 2005 gebaut und auf Dichtigkeit geprüft. Die überzählige Mistmenge wird in eine Kompostieranlage gebracht.

Der bestehende Miststock innerhalb der Fläche I wurde zentral platziert.

4.4 Siedlung und Erholung

Siedlung

Bei den vom Gestaltungsplan betroffenen Gebäuden handelt es sich nicht um schutzwürdige Bauten.

Sie sind auch nicht im Denkmal- und Heimatschutzinventar der Gemeinde Bäretswil aufgeführt.

Erholung

Entlang der Kemptnerstrasse ist ein regionaler Radweg geplant. Der Umsetzung steht aus Sicht des Gestaltungsplans nichts im Weg.

4.5 Energie

Erdwärmesonden, Solarzellen

Im ganzen Perimeter ist die Errichtung von Erdwärmesonden erlaubt. Auch die Erstellung von Solarzellen zur Warmwasseraufbereitung oder Stromerzeugung ist möglich.

Es eröffnet sich für die bestehenden Bauten somit die Möglichkeit, auf diese umweltfreundlichen Heizmethoden umzustellen.

Das Vorprojekt sieht die Erstellung einer Wärmepumpe sowie von Solarzellen auf beiden Stallgebäuden und der Halle vor.

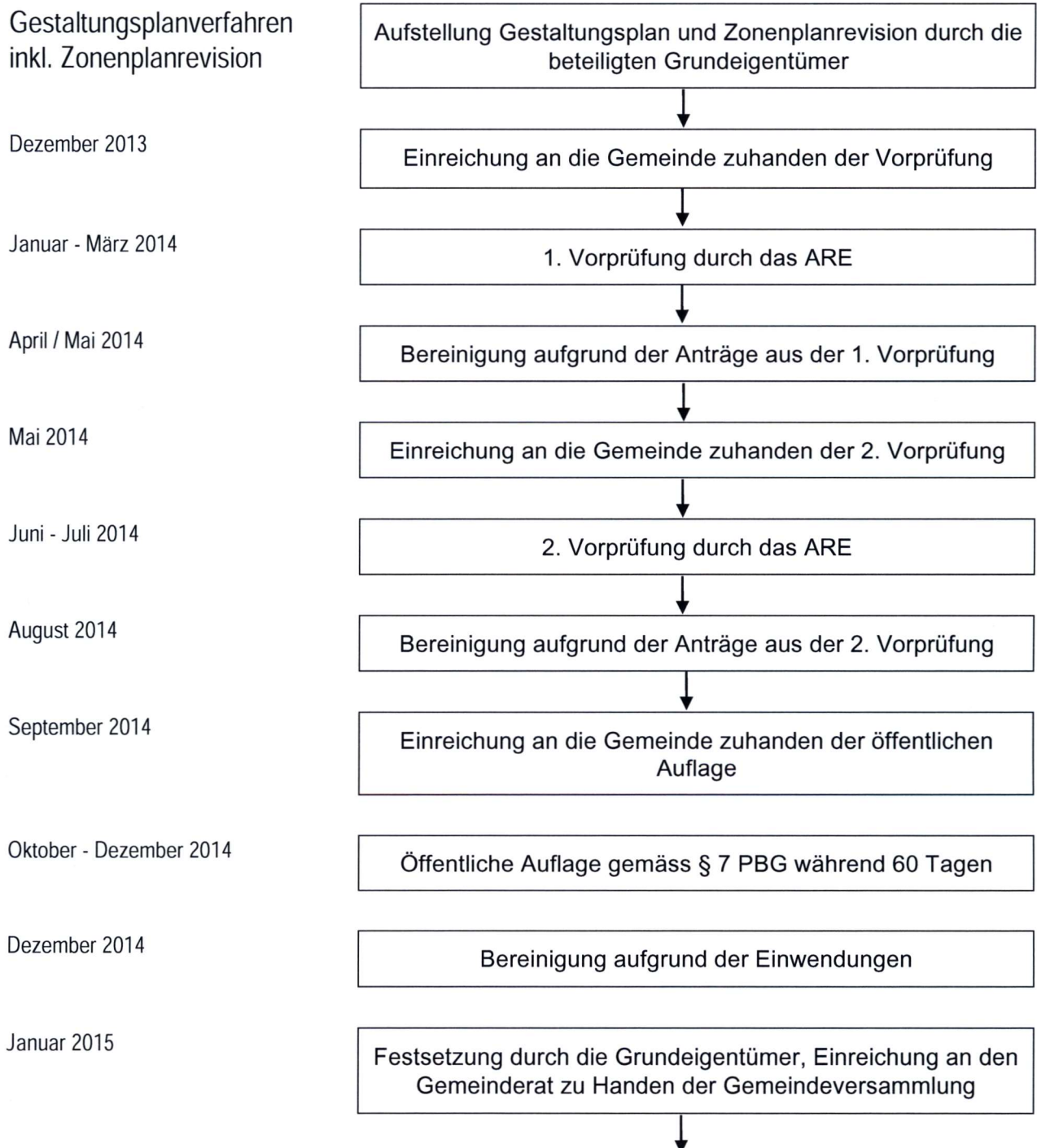
4.6 Wirtschaft

Arbeitsplätze

Heute bietet die Pferdezucht zwei Vollzeitarbeitsplätze. Mit der neuen Nutzung kann ein zusätzlicher Arbeitsplatz geschaffen werden.

5. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

5.1 Übersicht Gesamtablauf



17. Juni 2015

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Juli 2015

Rekursfrist 30 Tage

August 2015

Genehmigung durch die Baudirektion

5.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil lag zwischen dem 3. Oktober 2014 und dem 2. Dezember 2014 öffentlich auf.

In diesem Zeitraum ist eine Einwendung eingetroffen, zu der im folgenden Stellung genommen wird.

Einwendung AXPO

Im Auftrag der Swissgrid AG, welche Eigentümerin der Höchstspannungsleitung in der Nähe der geplanten Pferdezuchtanlage ist, prüft die Axpo die Amtsblätter bezüglich Einhaltung der Leitungsverordnung (LeV) sowie der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Bei der Prüfung ist aufgefallen, dass sich die Parzellen 7603, 7346 und 7602 in der Gemeinde Bäretswil in der Nähe der Höchstspannungsleitungen TR1260 Bonaduz-Breite sowie TR1270 Breite-Tavanasa befinden.

Es werde darauf hingewiesen, dass bei der Einzonung in eine Erholungszone (Bauzone) der Untersuchungsperimeter (NIS-Korridor), welcher durch den vorsorglichen Anlagegrenzwert von 1 μT bestimmt wird, berücksichtigt werden müsse. Innerhalb des Untersuchungsperimeters dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Dieser Untersuchungsperimeter ragt mit 63.40 m, von der näher gelegenen Leitungsachse aus gemessen, auf die Seite der betroffenen Parzellen.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung Die Einzonung und der dazugehörige Gestaltungsplan ermöglichen keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN). Es werden lediglich neue Stallungen und eine Ausbildungshalle erstellt. Das bestehende Wohngebäude wird nicht ausgebaut. Das Projekt ist daher bezüglich NIS nicht relevant. Der erläuternde Bericht wird aber bezüglich NIS ergänzt.

5.3 1. Vorprüfung durch das ARE

Kantonale Vorprüfung

Im Dezember 2013 wurde der private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil dem Kanton zur 1. Vorprüfung eingereicht.

Die Baudirektion nimmt mit Schreiben vom 3. April 2014 Stellung. Die darin formulierten Anträge werden im folgenden behandelt.

Antrag 1 Kleinbauzone

Das Gesamtkonzeption ist derart anzupassen, dass nachweislich von einem betrieblich begründeten Vorhaben sowie einer raumplanungsrechtlich zulässigen, räumlichen abgetrennten "Kleinbauzone" auszugehen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Weide soll nicht mehr eingezont werden. Der Bericht wird entsprechend angepasst.

Antrag 2 landschaftsverträgliche Bauweise

Die gemäss Punkt 3.1.1 lit c) des kantonalen Richtplans geforderte landschaftsverträgliche Bauweise wird vorliegend weder nachgewiesen noch erreicht. Es wird empfohlen, Varianten zu studieren und unter anderem hinsichtlich landschaftliche Eingliederung, Kompaktheit, Siedlungsrandgestaltung, Terrainveränderungen und betriebliche Anforderungen gegeneinander abzuwägen und zu bewerten. Dabei wären auch Belange wie das Weiterbauen im Bestand und die Konzentration von Nutzweisen zu vertiefen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Das ursprüngliche Projekt wurde nochmals überarbeitet und hinsichtlich der geäusserten Anliegen optimiert. In Absprache mit der Baudirektion ist das Projekt nun genehmigungsfähig.

Antrag 3 Koordinatenbezeichnung

In der Koordinatenliste auf dem Situationsplan sind die Tabellen-Bezeichnungen x-Koordinaten und y-Koordinate zu vertauschen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Koordinaten wurden fälschlicherweise falsch beschriftet.

Antrag 4
Weiden

Auf die Festlegung Umgebungsbereich M - Weiden ist zu verzichten und der Geltungsbereich entsprechend anzupassen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Weide soll nicht mehr eingezont werden. Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

Antrag 5
Ziffer 1, Abs.1 Zweck

Es handelt sich nicht um eine landwirtschaftliche Pferdezucht sondern es werden Pferde für den Pferdesport gezüchtet, welche eine über die Grundausbildung hinausgehende Spezialausbildung benötigen. Ziffer 1 Abs. 1 ist daher wie folgt zu ergänzen:

" ... den Betrieb einer Pferdezuchtanlage *mit Spezialausbildung (Pferdesport)*."

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Ausführungen sind korrekt. Ziffer 1 Absatz 1 wird entsprechend angepasst.

Antrag 6
Ziffer 1, Abs. 4 Bereich M-Weiden

In Ziffer 1 Abs. 4 ist der Umgebungsbereich M - Weiden zu streichen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die Weide soll nicht mehr eingezont werden. Der Umgebungsbereich M umfasst neu die Böschung vor dem neuen Stallgebäude. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Antrag 7
Ziffer 2.1, Abs.2, Baubereich A

Die Bemessung des Wohnraums hat sich an dem Pferdezuchtbetrieb zu orientieren, ein darüberhinausgehender Bedarf kann im Rahmen des Gestaltungsplans nicht geltend gemacht werden, auch nicht im Sinne einer längerfristigen Ausbauoption.

Ziffer 2.1 Abs. 2 ist daher ersatzlos zu streichen und der Baubereich A ist im Situationsplan auf den heutigen Bestand des Wohnhauses zu begrenzen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Der Ausbau des Wohnhauses ist nicht geplant. Auf die vorgesehene Ausbauoption kann daher zugunsten der Genehmigungsfähigkeit des Projekts verzichtet werden. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Antrag 8

Ziffer 2.2, Abs.2, Baubereich B

Die im Baubereich B zulässigen Nutzweisen erscheinen sachgerecht und durch den Betrieb bedingt. Damit jedoch kein vermeintlicher Interpretationsspielraum entsteht, ist das Ausmass zu regeln und zonenwidrige Logis-Nutzungen explizit auszuschliessen. Ziffer 2.2 Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen:

... sowie ein Aufenthaltsraum für Angestellte (max. 12m² Geschossfläche), Duschen und Toiletten (gesamthaft max. 20m² Geschossfläche). Unterkünfte für Angestellte oder vorübergehend angestellte Personen sowie andere Logis-Nutzungen für Dritte sind nicht zulässig.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Ein Aufenthaltsraum für Angestellte sowie Duschen und Toiletten sind bereits vorhanden. Unterkünfte für Angestellte oder vorübergehend angestellte Personen sowie andere Logis-Nutzungen für Dritte sind nicht vorgesehen. Die Bestimmung Ziffer 2.2 wird entsprechend angepasst.

Antrag 9

Ziffer 2.3, Abs.2, Baubereich C

In Ziffer 2.3 Abs. 2 sind die Nutzungen "Aufenthaltsraum für Angestellte", "Duschen" und "Toiletten" aufgrund fehlenden Bedarfs und zugunsten einer kompakten Gesamtanlage zu streichen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Da es bereits im bestehenden Stall entsprechende Räume hat, können die Nutzweisen "Aufenthaltsraum für Angestellte", "Duschen" und "Toiletten" gestrichen werden. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Antrag 10

Ziffer 2.4, Abs.2, Baubereich D

Der Ausschluss von Turnieren in der Ausbildungshalle wird sehr begrüsst. Die Vermarktung und Vermietung der Ausbildungshalle an Drittnutzer ist aufgrund der fehlenden Standortgebundenheit einer solchen gewerblichen Nutzung ebenfalls nicht zulässig. Ziffer 2.4 Abs. 2 ist wie folgt zu präzisieren:

...Ausbildung und Bewegung der vor Ort gehaltenen Pferde genutzt werden. Es dürfen weder Turniere noch Vermietungen der Ausbildungshalle an Drittnutzer durchgeführt werden.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Es ist nicht vorgesehen die Ausbildungshalle an Dritte zu vermieten. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Antrag 11

Ziffer 2.5, Abs.2, Baubereich E

Es ist ständige Praxis im Kanton Zürich, dass die Überdachung von Führanlagen lediglich im untergeordneten Ausmass, namentlich beschränkt auf den Bereich der Laufbahn der Pferde, zu lässig ist. Ziffer 2.5 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.

Entscheid Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Begründung Im Normalfall wird die Führanlage für die gesteuerte Bewegung der Pferde genutzt, was nur eine Überdachung der Laufbahn nötig macht.

Als reiner Zuchtbetrieb ist jedoch auch ein Round-Pen für die Ausbildung der Fohlen und Jungpferde zwingend nötig. Aus platzsparenden Gründen und um möglichst wenig Fruchtfolgeflächen beeinträchtigen zu müssen, wird der ohnehin vorhandene Innenraum der Führanlage als Round-Pen genutzt (Doppel-funktion).

Der Round-Pen wird täglich gebraucht wird, weshalb eine Überdachung zwingend nötig ist, da dieser sonst bei starkem Regen und vor allem bei Schnee bzw. gefrorenem Boden aus Verletzungsgründen nicht benutzt werden kann.

Antrag 12

Ziffer 2.7, Abs.2, Befestigte Fläche F

Es wird angeregt, zu prüfen, ob zugunsten eines ganzheitlich optimierten Konzepts im Bereich G (im Schnittbereich zum Baubereich H) nicht auch Gebäude im Sinne einer Fuhrparkhalle zulässig sein sollten. Damit könnte der Flurweg und der Siedlungsrand baulich entlastet werden.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Der Hofraum wird als Park- und Zulieferverkehr sowie als Heu- und Strohabladeplatz benötigt. Das optimierte Konzept sieht jedoch keine Wagenremise und Parkplätze mehr im Baubereich C vor. Die Maschinen werden auswärtig eingestellt, sodass eine zweite Hofzufahrt über den Flurweg nicht mehr nötig ist.

Antrag 13

Ziffer 2.8, Abs.1, Befestigte Fläche G

Im Zuge der Vergrößerung der Allwetterauslauffläche ist zu prüfen, ob zugunsten des Bodenschutzes eine reversibel und mit natürlichen Materialien ausgeführte Befestigung möglich ist. Gleiches gilt für die Befestigung des Bereichs K.

Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV ist zu diesem Thema zu ergänzen.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Mit dem Ziel, die beanspruchte Fläche zu verkleinern, wird die Führanlage im Paddock (Bereich H) angeordnet. Der künftige Platz soll genau wie der bestehende Platz mit einer Kiesplanie und Holzschnitzel versehen werden.

Die befestigte Fläche K wurde auf ein absolutes Minimum verkleinert. Die Fläche umfasst den Gebäudeumschwung und wird voraussichtlich mit Kies und Beton befestigt.

Antrag 14
Ziffer 2.13,
Umgebungsbereich M-Weide

Auf Ziffer 2.13 und die Festlegung des Umgebungsbereichs M im Situationsplan ist ersatzlos zu verzichten. Die Ausdehnung des Geltungsbereichs ist (abgestimmt auf die Erholungszone) auf das tatsächlich erforderliche Mass zurück zunehmen bzw. maximal auf die in der Landwirtschaftszone nicht konformen Betriebsteile zu beschränken.

Begründung Der Antrag wird berücksichtigt.

Entscheid Die Weide soll nicht mehr eingezont werden. Der Umgebungsbereich M umfasst neu die Böschung vor dem neuen Stallgebäude. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Antrag 15
Ziffer 3, Abs. 1
Einordnung / Begrünung

Aus Naturschutzsicht ist zu begrüßen, dass bei der Umgebungsgestaltung ein Minimum an versiegelten Flächen und eine Begrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorgesehen sind. Damit das ökologische Potenzial dieser Flächen bestmöglich ausgeschöpft werden kann, müssen ausreichende Massnahmen im Sinne des ökologischen Ausgleichs umgesetzt werden. Wie sich heute zeigt, wird mit der Begrünung des "Flankenbereichs" entlang des Flurwegs eine sehr gute Dorfeingangs- und Siedlungsrandgestaltung erreicht. Dieser Ansatz ist weiter zu stärken.

Ziffer 3. Abs. 3 ist neu mit dem Titel "Ökologischer Ausgleich" zu versehen und wie folgt umzuformulieren:

"Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreichende Massnahmen des ökologischen Ausgleichs vorgesehen und umgesetzt werden. Für die Begrünung und Bepflanzung der vorgesehenen naturnahen Flächen sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden. Die Massnahmen sind in einem Umgebungsplan festzuhalten und inklusive einer Pflanzenliste im Rahmen des Baugesuchs der Fachstelle Naturschutz vorzulegen."

Zugunsten einer angemessenen Siedlungsrandgestaltung wird angeregt, im Gestaltungsplan zwischen dem Miststock und dem südöstlichen Abschluss des Baubereichs E eine entsprechende Bepflanzung entlang des Flurwegs verbindlich im Gestaltungsplan festzulegen (unter Einbezug der bestehenden Bäume).

Kapitel 3.5 des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV ist entsprechend anzupassen.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Die kantonale Ansicht bezüglich Bepflanzung und Begrünung sowie natürlicher Randgestaltung längs des Flurweges wird geteilt. Aus diesem Grunde wird auf den Bau einer Maschinen- und Geräte-Einstellhalle verzichtet. Die Maschinen werden auf einem auswärtigen Industriegrundstück deponieren.
Die gewünschte Bepflanzung wird im Gestaltungsplan entsprechend verankert.

Antrag 16

Ziffer 4 Abs. 4, Einzäunungen

Ziffer 3 Abs. 4 ist zu ergänzen: .

.. eingezäunt werden, wobei den Kriterien des Merkblatts "Einzäunungen ausserhalb der Bauzonen für die zonenkonforme landwirtschaftliche Tierhaltung" Rechnung zu tragen ist.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Es werden nur die Zäune entlang der Zonengrenze angepasst. Die Bestimmung Ziffer 3 Absatz 4 wird entsprechend angepasst.

Antrag 17

Ziffer 4 Erschliessung & Parkierung

Ziffer 4 ist derart anzupassen, dass die Erschliessung für den Pferdezucht-Betrieb ausnahmslos von der Kemptnerstrasse her sichergestellt wird.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Da die Wagenremise nicht gebaut wird, erfolgt die Erschliessung wie bis anhin ausschliesslich von der Kemptnerstrasse über die Hoffläche G.

Antrag 18
Ziffer 5 Bodenschutz

Die Aussagen zum verfahrensrechtlichen Umgang mit dem Boden sind grundsätzlich richtig. Die ausgewiesenen Verluste an Fruchtfolgeflächen betragen rund 2'100 m². Eine Pflicht zur Kompensation besteht erst ab einer Gesamtfläche von 5'000 m². Ziffer 5 Absatz 7 ist in diesem Lichte fakultativ.

Im Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, resultierende Verluste an Fruchtfolgeflächen, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von Bodenaushub sowie die Wiederherstellung von Böden im Detail ausgewiesen werden. Für die erforderliche Planung wird der Beizug einer Fachperson empfohlen.

Die GP-Bestimmungen haben sich hinsichtlich der jeweiligen Formulierung präziser an den Vorgaben gemäss Kapitel 3 des Merkblatts "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen Umsetzung in den Gemeinden" zu orientieren.

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Durch die Anordnung der Führanlage im Bereich H, wird die beanspruchte Fruchtfolgefläche auf ca. 2090 m² deutlich verringert. Auf eine Kompensation der Fruchtfolgefläche soll daher verzichtet werden. Bestimmung 5 Abs. 7 wird gestrichen.

Der Humusabtrag wird in der Nähe zur Verbesserung des Bodens einbauen. Der Aushub wird auf dem Gelände (unter dem Stall und als Übergang zur Weide) verwendet.

Die Bestimmungen werden gemäss Kapitel 3 des Merkblatts "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen Umsetzung in den Gemeinden" angepasst.

5.4 Anhörung

Der Gestaltungsplan wird zudem den Nachbargemeinden und der Region zur Anhörung zugestellt. Es sind dies die Gemeinden Bauma, Fischenthal, Hinwil, Hittnau, Pfäffikon und Wetzikon.

Anträge

Die Nachbargemeinden und die Region haben Kenntnis von der vorliegenden Planung genommen, jedoch keine Anträge formuliert.

5.5 2. Vorprüfung durch das ARE

Im Mai 2014 wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur 2. Vorprüfung eingereicht.

Die Baudirektion nimmt mit Schreiben vom 16. Juli 2014 Stellung. Unter Vorbehalt der nachfolgend formulierten und behandelten Anträge kann ein positiver Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt werden. Da die Genehmigung des Gestaltungsplans von der Umzonung in die Erholungszone abhängt, kann dieser aufgrund der zurzeit geltenden Übergangsbestimmungen RPG jedoch ebenfalls erst erfolgen, wenn der durch den Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan vorliegt (voraussichtlich frühestens Ende 2014).

Antrag 1

Ziffer 2.7 Besondere Gebäude

Gestützt auf die GP-Bestimmungen Ziffern 2.1 - 2.12 können Besondere Gebäude trotz der gemäss Ziffer 2.7 GP-Bestimmungen angestrebten Erleichterungen weder in den Bereichen G, I, K noch M erstellt werden. Somit beschränkt sich die Erleichterung auf den Bereich H.

Ziffer 2.7 GP-Bestimmungen ist folgendermassen zu präzisieren: "...dürfen ausser in den Baubereichen auch im Bereich "befestigte Fläche H - Paddock" angeordnet werden."

Entscheid Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung Ziffer 2.7 GP-Bestimmungen wird entsprechend präzisiert. Da Besondere Gebäude aber auch im Bereich G zulässig sein sollen, wird auch die Ziffer 2.8 angepasst.

Antrag 2

ökologische Aufwertung

Aus Sicht Naturschutz wird positiv bewertet, dass mit dem Umgebungsbereich M eine Fläche bezeichnet wird, die dem ökologischen Ausgleich dient. Dieser Böschungsbereich besteht jedoch bereits und aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, welche Massnahmen zu einer Aufwertung dieser Fläche führen sollen bzw. welche Wertigkeit diese im Endzustand aufweisen wird. Zudem entspricht die vorgeschlagene Fläche für den ökologischen Ausgleich lediglich etwa 5% des Gestaltungsplanperimeters, was nicht ausreichend ist.

Deshalb müssen weitere Massnahmen realisiert werden. Es wird vorgeschlagen, Massnahmen zur besseren landschaftlichen Einbindung der neuen Gebäude zu realisieren (z.B. die Pflanzung von Obstbäumen, Baumreihen oder Hecken entlang der Gebäude). Auch diese Massnahmen sind -wie in den Bestimmungen bereits vorgesehen - im Rahmen des Baugesuchs in einem Umgebungsplan festzuhalten und inklusive einer Pflanzenliste der Fachstelle Naturschutz vorzulegen.

Entscheid Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung Aufgrund der vom Kanton in der 1. Vorprüfung geforderten Verkleinerung des Gestaltungsplanperimeters auf die Bauten und Anlagen, ist es nicht möglich innerhalb des jetzigen Gestaltungsplanperimeters eine grössere Fläche für den ökologischen Ausgleich zu definieren als der Bereich M. Die Bauherrschaft hat jedoch schon in der Vergangenheit viel für die Ökologie getan. So wurden auf dem Gestaltungplangebiet und den umliegenden Weideflächen in den letzten Jahren freiwillig über 100 Bäume und Sträucher gepflanzt. Diese Bestrebungen auch das Gebiet naturnah zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen werden weitergeführt. Da sich die Weideflächen aber nicht mehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden, kann keine verbindliche Festlegung gemacht werden.

Der Umgebungsbereich M soll analog dem Umgebungsbereich L mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen begrünt werden, damit der Siedlungsrand einheitlich in Erscheinung tritt und sich die neuen Gebäude ebenso gut ins Landschaftsbild einordnen, wie die bestehenden Gebäude. Dazu werden die bestehenden Bäume wenn möglich erhalten und um neue ergänzt. Im Situationsplan werden diese Bäume schematisch bezeichnet. Obstbäume sind jedoch kritisch zu beurteilen, da die Pferde von den Früchten Koliken bekommen könnten.

Weitere Massnahmen für den ökologischen Ausgleich werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert, im Umgebungsplan festgehalten und der Fachstelle Naturschutz vorgelegt.

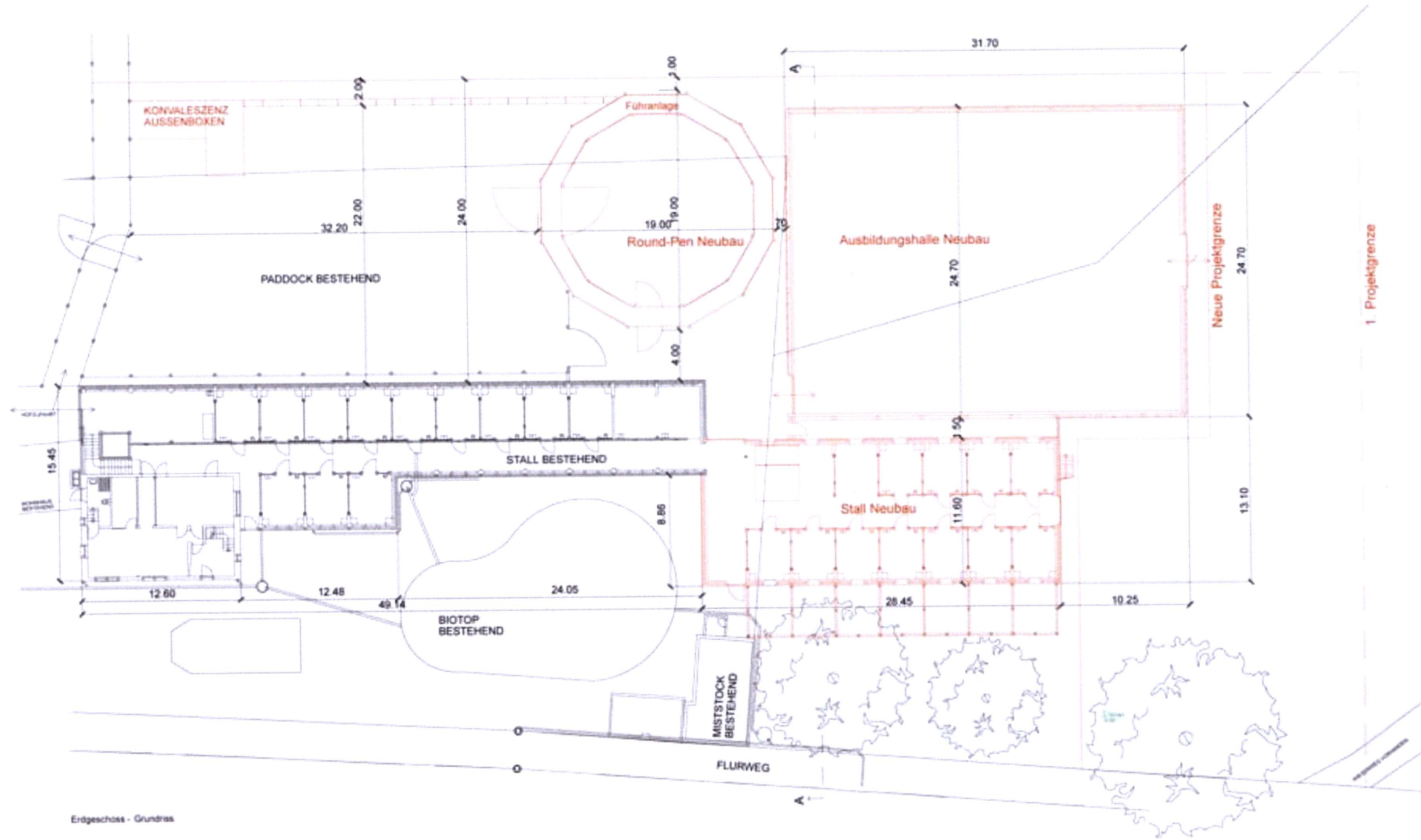
6. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

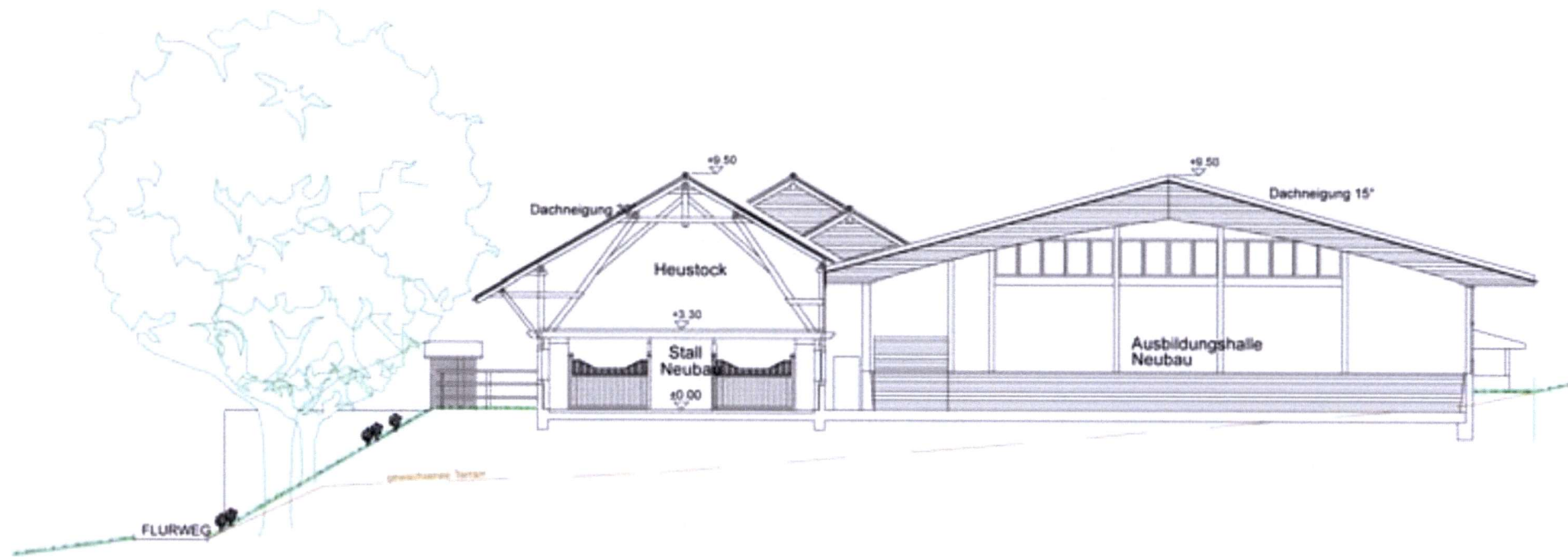
Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung trägt.

Anhang: Projektpläne

Grundriss



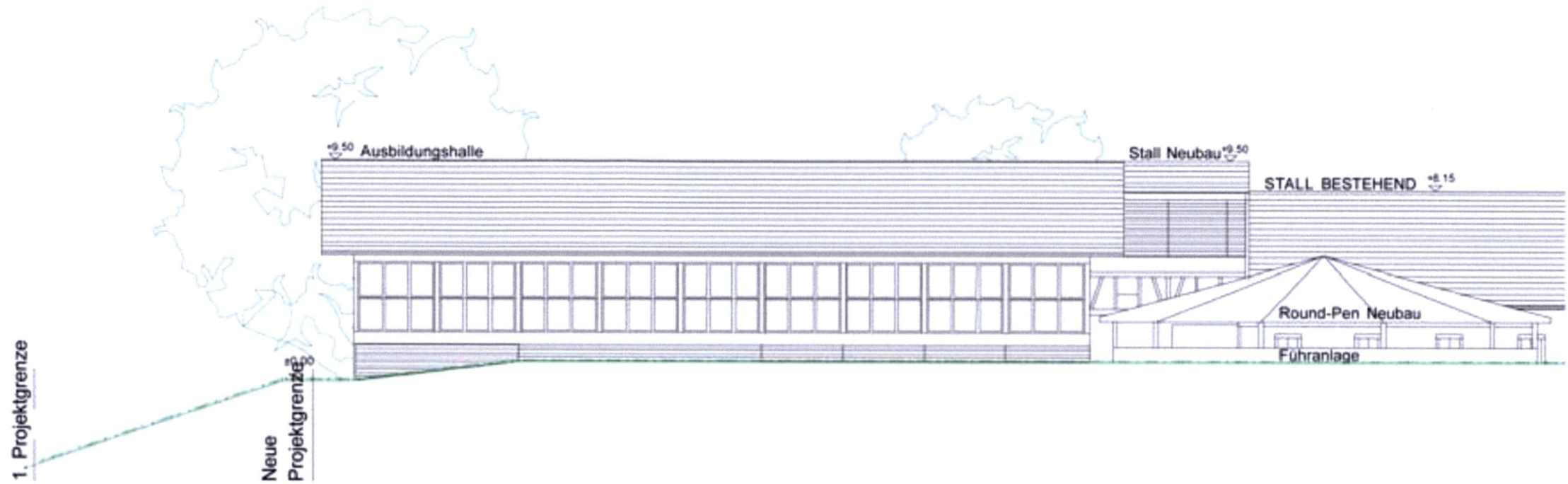
Querschnitt A – A



Ansicht Südostfassade



Ansicht Nordfassade



Ansicht Südwestfassade



Andere gesetzliche Publikationen

Verschiedenes

Privater Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil / Teilrevision kommunale Nutzungsplanung

Bäretswil. Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Bäretswil haben an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2015 folgenden Beschluss gefasst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil / Teilrevision kommunale Nutzungsplanung wird zugestimmt.
2. Dem Bericht über die nichtberücksichtigte Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird zugestimmt.
3. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung wird zur Kenntnis genommen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 6. Oktober 2015 verfügt:

Der private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil und die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Bäretswil mit Beschluss vom 17. Juni 2015 festgesetzt hat, werden genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 3. Dezember 2015 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil / Teilrevision kommunale Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Bäretswil

00136951