



## **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 Führanlage 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. Begrüsst 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 Fruchtfolgeflächen.

#### *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 Amts 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:

<i>Zonenplan</i>		<i>Privater Gestaltungsplan</i>
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 Bärenswil 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 Bärenswil 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:**

## 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