



## Privater Gestaltungsplan «Sandgrueb» – Genehmigung

Gemeinde Egg

Lage Sandgrueb, Kat.-Nrn. 6139, 6147, 6148, 6149, 6150 6151A, 6151B, 6578 und 6878

- Massgebende  
Unterlagen
- Plan (Situation, Anpassungen aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat, RRB Nr. 197/2013) Mst. 1:1000 und Bestimmungen (Anpassungen aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat, RRB Nr. 197/2013) vom 22. Mai 2014
  - Erläuternder Kurzbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Mai 2014 sowie dazugehörige Dokumente: Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 30. Januar 2012, Volumen- und Flächenbilanz (Ergänzung 1 zum Erläuternden Bericht) vom 30. Januar 2012, Businessplan (Ergänzung 2 zum Erläuternden Bericht) vom 30. Januar 2012, Zusammenfassung Gesamtabwägung vom 30. Januar 2012

### Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Egg stimmte am 19. März 2012 dem privaten Gestaltungsplan „Sandgrueb“ zu. Das Areal wird im Süden von der Mönchaltorferstrasse und vom Dachslochbächli, im nordöstlichen Teil durch Wald und im Übrigen durch weitere Landwirtschaftsflächen bzw. Flurwege begrenzt. Auf dem Areal bestehen neben einem Bauernhaus mit drei Wohnungen ein weiteres Wohnhaus, Glashäuser, Remisen sowie weitere Unterstände und Lagerplätze. Es befindet sich in der kantonalen Landwirtschaftszone. Mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Februar 2013 hat der Regierungsrat den Gestaltungsplan jedoch nicht genehmigt. Er begründete seinen Entscheid damit, dass die befestigte Fläche verkleinert sowie bestehende Bauten zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden, dass aber die ursprünglich für eine Baumschule vorgesehenen Bauten und Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Erweiterung des Bauvolumens von 10'900 m<sup>3</sup> auf 14'100 m<sup>3</sup> könne nicht mehr als massvoll bezeichnet werden. Planungen in der Landwirtschaftszone, die eine Nutzungsänderung von bisher zonenkonform bewilligten Bauten und Anlagen in eine nicht zonenkonforme Nutzung ermöglichen, könnten nur zugelassen werden, wenn dadurch eine erhebliche Verbesserung der räumlichen Situation erreicht werde. Angesicht der Zunahme des Gebäudevolumens von über 3'000 m<sup>3</sup> könne nicht mehr von einer erheblichen räumlichen Verbesserung durch das Vorhaben gesprochen werden.

Gegen diese Nichtgenehmigung legten die privaten Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht am 22. April 2013 Beschwerde ein. Das Verfahren wurde zwecks Suche nach einer einvernehmlichen, genehmigungsfähigen Lösung sistiert.

Der Gemeinderat Egg hat am 26. Mai 2014 dem aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat (RRB Nr. 197/2012) überarbeiteten privaten Gestaltungsplan



«Sandgrueb» zugestimmt. Mit Schreiben vom 23. Juli 2014 ersucht die Gemeinde Egg um Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. Juli 2014 keine Rechtsmittel eingelegt.

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Sandgrueb» soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, das rund 7,5 Hektaren grosse Areal, welches in der Vergangenheit unter anderem als Gärtnerei und Baumschule sowie als Werkplatz genutzt wurde, in einen landwirtschaftsnahen Pferdezuchtbetrieb mit (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduziertem Ausbildungsbetrieb bis 3 Jahre zu überführen.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Das Nutzungskonzept sieht einen landwirtschaftsnahen Pferdezuchtbetrieb mit reduziertem Ausbildungsbetrieb bis 3 Jahre (Grundausbildung) und somit eine im Grundsatz zonenkonforme Nutzung vor, die bei genügender Futtermittelbasis bewilligungsfähig wäre. Angesichts der teilweise fehlenden Futtermittelbasis (rund 50 %) kann eine Planung für einen Zuchtbetrieb ermöglicht werden sofern eine gesamthafte Aufwertung des Raumes erreicht wird. Dies ist mit dem Rückbau bestehender Bauten und Anlagen, der Konzentration der Hochbauten um das Betriebszentrum sowie den ökologischen und landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen vorgesehen.

Der Saldo der Volumenbilanz (im Sinne der Ergänzung 1 zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Januar 2012) umfasst eine (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduzierte Volumenvergrösserung von maximal 1'870 m<sup>3</sup>. Diese ermöglicht die Aufzucht einer zusätzlichen Herde. Eine solche ist nötig, damit ein Betrieb wirtschaftlich geführt werden kann. Dafür sind zusätzliche Stall- und Futterlagerplätze erforderlich; letztere als Voraussetzung für einen kostensparenden und im Übrigen auch verkehrssamen sowie umweltschonenden Futtermitelein Kauf.

Nicht zulässig ist die Errichtung einer Reithalle im Perimeter des Gestaltungsplans. In den Gestaltungsplanvorschriften ist deshalb ein ausdrückliches Verbot für eine Reithalle sowie entsprechende Beschränkungen der Gebäudehöhen wie auch der Abgrabungen aufgenommen worden.

Weiter werden die Verkleinerung der befestigten Flächen um rund 5'200 m<sup>2</sup>, die ökologischen Aufwertungsmassnahmen sowie Vorschriften zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen festgelegt.

Voraussetzung für die Genehmigung der Vorlage ist, dass eine erhebliche Verbesserung der räumlichen Situation erreicht wird. Diese liegt dann vor, wenn beispielsweise die befestigte Fläche deutlich kleiner wird, wenn bestehende Bauten ersatzlos zurückgebaut

werden und das Gebäudevolumen in der freien Landschaft verkleinert wird oder wenn wichtige Landschaftsräume freigespielt oder ökologisch aufgewertet werden können.

Diese Voraussetzungen sind nach Abwägung aller Aspekte mit dem vorliegenden Gestaltungsplan als erfüllt zu betrachten.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Im Gestaltungsplan werden die Baubereiche A1–D3 ausgedehnt:

- A1: bestehendes Bauernhaus; in bestehenden Ausmassen zu erhalten, bewilligte Wohnungen haben Bestandesgarantie, Scheunenteil als Büro (25 m<sup>2</sup>) sowie als Einstellraum nutzbar;
- B1: Stallungen, Lagerräume, Unterstand, Führanlage (anstelle der Remise Vers.-Nr. 931);
- B2 und B3: Stallungen, Lagerräume, Unterstand, Führanlage;
- C: Sandplatz 20 m x 40 m;
- D1: bestehendes Wohnhaus; in bisherigen Ausmassen zu erhalten, Abweichung von der bestehenden Gebäude- und Firshöhe bei vollständiger Dachsanierung;
- D2 und D3: bestehende Gebäude, als Materiallager und Werkstatt sowie als Garage nutzbar;
- Einzelne besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb dieser Baubereiche angeordnet werden.

Die Gestaltungsplanvorschriften sehen vor, dass das gesamte Neubauvolumen nicht mehr als 8'070 m<sup>3</sup> betragen darf. Für das Vorhaben nicht benötigte bestehende Bauten und befestigte Flächen sind mit dem ersten Neubauvorhaben zurückzubauen.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 14. Mai 2014 gestellten Anträgen 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 Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Sandgrueb» mit den aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat (RRB Nr. 197/2013) erforderlichen Anpassungen, welchem der Gemeinderat Egg mit Beschluss vom 26. Mai 2014 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:  
Fr. 608.00.  
Die Gebühren werden dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer 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 Egg wird eingeladen

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

V. Mitteilung an

- Gemeinde Egg (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Verwaltungsgericht (VB.2013.00306, unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon (Nachführungsstelle)
- Stefan Fritz, Hofstrasse 70, 8032 Zürich (Rechnungsadressat)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

**Amt für Raumentwicklung**  
89 (NV)

Privater Gestaltungsplan Sandgrueb

**Situation**

(Anpassungen aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat, RRB Nr. 197/2013)

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 25.5.2014

Stefan Fritz, Margrit Riner-Furter  
Kat. Nrn. 6139, 6147, 6148, Kat. Nrn. 6149, 6150, 6878  
6151A, 6151B, 6578

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

26.05.2014

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

30. Sep. 2014

Von der Baudirektion genehmigt am


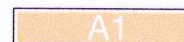

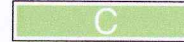


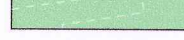


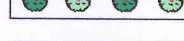
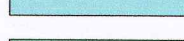
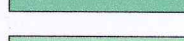
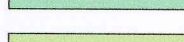
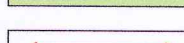
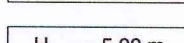
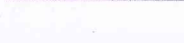
BDV-Nr. 118/14

Für die Baudirektion:

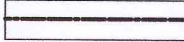

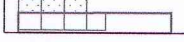

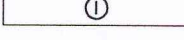
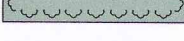

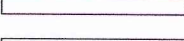
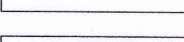
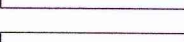

Suter • von Känel • Wild • AG  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Fürbühlstrasse 30 8005 Zürich - Schweiz  
Tel. +41 (0)44 315 13 99 info@ska.ch

32448 - 22.5.2014

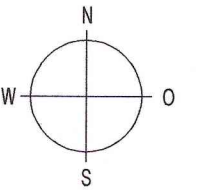
**Genehmigungsinhalt**

-  Gestaltungsplanperimeter
-  A1 Baubereich A (bestehende Gebäudehülle bleibt bestehen, teilweise erweiterbar)
-  B1 - B3 Baubereich B (Neubauten, Höhen fixiert)
-  C Baubereich C (Sandplatz, ohne Überdachung und Beleuchtung, maximale Ausdehnung 20m x 40m)
-  D1 - D3 Baubereich D (Bestehende Gebäude ohne Erweiterungsmöglichkeit)
-  Bestehendes Gebäude, das mit dem ersten Neu- oder Erweiterungsbau abgebrochen werden muss
-  Befestigte Fläche (Wegfläche und angrenzende Platzfläche), die mit erstem Neu- oder Erweiterungsbau renaturiert werden muss
-  Befestigte Fläche / Verkehrsfläche
-  Weg / befestigte Fläche, chaussiert
-  Neue Baumreihe / Baumgruppe
-  Neue Gewässerparzelle (gemäss Richtlinie Raumbedarf für Fliessgewässer)
-  Gewässerabstandsbereich (Errichtung von ober- und unterirdischen Bauten untersagt)
-  Weide
-  Extensiv genutzte Wiese
-  Anordnungsbereich Zu-/ Wegfahrt zum Grundstück
-  H<sub>max</sub> = 5.00 m maximal zulässige Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe)

**Orientierungsinhalt**

-  Gemeindegrenze
-  Öffentliches Gewässer
-  Richtprojekt (nicht verbindlich)
-  Bestehendes Gebäude
-  Inventarisiertes Gebäude
-  Wald (Teilfläche einer beteiligten Parzelle ausserhalb Perimeter)
-  Bestehender Baum
-  Waldabstand
-  Gewässerabstand
-  Projektierte neue Grenze
-  Projektierte Grenze gemäss laufender Melioration

0 5 10 25 m



6762



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

## Privater Gestaltungsplan Sandgrueb

# Bestimmungen

(Anpassungen aufgrund des  
Genehmigungsverfahrens beim Regierungsrat,  
RRB Nr. 197/2013)

Von den Grundeigentümern festgesetzt am *25.5.2014*

Stefan Fritz  
Kat. Nrn. 6139, 6147, 6148,  
6151A, 6151B, 6578

Margrit Riner-Furter  
Kat. Nrn. 6149, 6150, 6878

Vom Gemeinderat zugestimmt am *26.05.2014*

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **30. Sep. 2014**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. *118/14*

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Zweck	<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan Sandgrueb bezweckt den Bau und den Betrieb eines <b>Pferdezuchtbetriebs mit Grundausbildung ohne Reithalle</b> .
Bestandteile/ Geltungsbereich	<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den vorliegenden Bestimmungen. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
Ergänzendes Recht	<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts. <sup>4</sup> Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

## 2. Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen

Baubereiche allgemein	<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die maximal zulässigen horizontalen Gebäudeabmessungen für Neubauten ergeben sich aus den im Plan bezeichneten Baubereichen.  Das gesamte Neubauvolumen wird gemäss sia 416 ermittelt und darf die maximale Grösse von <b>8'070 m<sup>3</sup></b> nicht überschreiten.
Baubereich A1 <b>Nutzweise, Bauweise</b>	<sup>2</sup> Das bestehende Bauernhaus Vers. Nr. 383 ist in den bestehenden Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) zu erhalten. Die bereits bewilligten Wohnungen haben Bestandesgarantie. Der bestehende Scheunenteil darf für ein Betriebsbüro mit maximal 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche umgebaut und umgenutzt werden. Der restliche Scheunenteil darf als Lager oder Einstellraum für Betriebsgeräte und Betriebsfahrzeuge genutzt werden.

## Baubereiche B1, B2, B3

### Nutzweise

<sup>3</sup> In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind die für den Zuchtbetrieb notwendigen Bauten zulässig wie Stallungen, Führanlage und Lagerräume.

### Bauweise

- Allgemein

<sup>4</sup> Abgrabungen sind nur zulässig, soweit sie betrieblich erforderlich oder zur optimalen Einpassung der Gebäude ins Gelände zweckdienlich sind.

- Baubereich B1

<sup>5</sup> Das Gebäude Vers. Nr. 931 ist abzubauen. Im Gegenzug darf innerhalb des Baubereiches B1 eine Reithalle **Es dürfen Bauten** mit einer Gesamthöhe von 7.40 m (Gebäudehöhe maximal 4.80 m und Firsthöhe maximal 2.60 m) errichtet werden. Die Verlängerung des Daches um maximal 5.00 m über die östliche Begrenzung des Baubereiches B1 hinaus ist zulässig.

- Baubereich B2

<sup>6</sup> Innerhalb des Baubereiches B2 dürfen **Bauten** mit einer Gesamthöhe von 5.00 m (Gebäudehöhe maximal 3.20 m und Firsthöhe maximal 1.80 m) errichtet werden. Die Verlängerung des Daches um maximal 5.00 m über die östliche Begrenzung des Baubereiches B2 hinaus ist zulässig.

- Baubereich B3

<sup>7</sup> Innerhalb des Baubereiches B3 dürfen **Bauten** mit einer Gesamthöhe von 5.00 m (Gebäudehöhe maximal 3.20 m und Firsthöhe maximal 1.80 m) errichtet werden.

## Baubereich C

<sup>8</sup> Im Baubereich C darf ein maximal 20.00 m x 40.00 m grosser Sandplatz errichtet werden, der direkt an das Gebäude im Baubereich B1 angrenzen muss. Der Sandplatz darf nicht überdacht werden. Eine Beleuchtung ist nicht erlaubt. Der Platz darf nur zur internen Ausbildung der Pferde genutzt werden. Die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen ist nicht erlaubt.

## Baubereiche D1, D2, D3

### Nutzweise, Bauweise

#### Baubereich D1

<sup>9</sup> Das bestehende Hauptgebäude Assek.-Nr. 1110 darf als Wohnhaus genutzt und in den bisherigen Ausmassen (Grundfläche, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachform) umgebaut oder ersetzt werden. Von den bestehenden Gebäude- und Firsthöhen kann nur bei einer vollständigen Dachsanierung abgewichen werden. Die Abweichung darf insgesamt maximal 0.50 m betragen.

#### Baubereiche D2, D3

<sup>10</sup> Die bestehenden Gebäude im Baubereich D2 dürfen als Materiallager und Werkstatt sowie als Garage genutzt werden. Die bisherigen Ausmasse dürfen auch bei einem Um- oder Ersatzbau nicht verändert werden.

Besondere Gebäude

<sup>11</sup> Einzelne besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> dürfen auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.

### 3. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Fassaden sind mit Ausnahme des Sockels mit Holz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden und in Naturfarbe zu belassen.

<sup>3</sup> Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern gestattet, einzige Ausnahme hierfür bildet das inventarisierte Bauernhaus. Solche Anlagen sind in die Dächer bündig zu integrieren.

<sup>4</sup> Das Richtprojekt (~~Ziffer 4~~ **beschrieben im** erläuternden Bericht gemäss Art 47 RPV) dient als minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

Einheitliche Dachformen

<sup>5</sup> Für Neubauten sind nur Schrägdächer zulässig. Diese haben je Gebäude gleiche Dachneigungen aufzuweisen. Als Dachmaterial sind Ziegel aus Ton, Beton oder Eternit zu verwenden.

### 4. Umgebungsgestaltung

Bepflanzung

<sup>1</sup> Die Weidflächen und die extensiv genutzten Wiesenflächen sind naturnah zu gestalten und entsprechend den Planfestlegungen mit landschaftstypischen, einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken u. dgl. zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Die extensiv genutzten Wiesen sind so zu gestalten und zu bewirtschaften, dass sie die Anforderungen an die Qualität von extensiv genutzten Wiesen gemäss Öko-Qualitäts-Verordnung des Bundes erfüllen.

<sup>3</sup> Standortfremde und exotische Bäume, Sträucher und Hecken sind zu entfernen. Davon ausgenommen sind Pflanzen des Gartens, der zum Privathaus Assek.-Nr. 1110 gehört.

<sup>4</sup> Der Gewässerabstandsbereich darf nicht befestigt werden. Allfällige Nutzungen müssen dem Gewässerraum angepasst sein, der Zugang zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

## Einzäunungen

<sup>5</sup> Die offene Landschaft ist als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten und das natürliche Erscheinungsbild ist möglichst nicht zu beeinträchtigen. Pferdekoppeln dürfen daher nur mit naturbelassenen, braunen Holzpfosten und Querlatten eingezäunt werden. Weiss gestrichene Umzäunungen sowie Knotengitter- und Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.

<sup>6</sup> Bestehende Zäune dieser Art sind zu entfernen.

<sup>7</sup> Extensiv genutzte Wiesen dürfen nicht eingezäunt werden.

## Bodenbedeckung

<sup>8</sup> Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken.

## Geländeverschiebungen

<sup>9</sup> Innerhalb des gesamten Perimeters sind Geländeverschiebungen nur in untergeordnetem Masse erlaubt soweit sie für die Angleichung der Bauten an die Umgebungshöhen notwendig sind. Die bestehenden topologischen Verhältnisse sind unverändert zu belassen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Mönchaltorferstrasse innerhalb des im Plan bezeichneten Zufahrtsbereiches zu erfolgen. Die bestehende Zufahrt ist mangels Sichtweite aufzuheben und baulich so zu gestalten, dass eine Ein- und Ausfahrt nicht mehr möglich ist.

### Verkehrsflächen und chaussierte Flächen

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

### Reitwege

<sup>3</sup> Die Mönchaltorferstrasse darf für Reitzwecke nicht benutzt werden. Der Zugang zum Dachslochweg und weiter ins Gelände hat über einen arealinternen Weg zu führen.

### Ver- und Entsorgung

<sup>4</sup> Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt ab den bestehenden Leitungen der Wohnbauten des Grundstücks Kat. Nr. 6148.

Abwässer werden in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Meteorwasser wird über die Schulter entwässert (Platzwasser) respektive in einer Versickerungsmulde versickert (Dachwasser). Details sind mit der Baubewilligung zu fixieren.

## 6. Umwelt

### Energie

<sup>1</sup> Die Reithalle ist unbeheizt. Die Warmwasseraufbereitung sowie die Beheizung der wenigen Nebenräume (Reiterstübli, sanitäre Anlagen) werden mit Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützt. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.

### Bachöffnung

<sup>2</sup> Der Dachslochbach wird entlang der Mönchaltorferstrasse verlegt und erhält eine 11.00 m breite Bachparzelle. Dies entspricht dem Raumbedarf für Fliessgewässer. Für die neue Linienführung des Baches muss bestehendes Ufergehölz entfernt und neues, standortgerechtes angepflanzt werden.

<sup>3</sup> Der Gewässerbereich (von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante) ist zu vermarken.

### Empfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> Für lärmempfindliche Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

### Lufthygiene

<sup>5</sup> Bezüglich der Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien verbindlich.

### Bodenschutz

<sup>6</sup> Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung von Böden zu sichern (Bodenzwischenlager), oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

<sup>7</sup> Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

<sup>8</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Renaturierung von Flächen

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Gebiete, die bis anhin als Schutt-ablagerungsplatz gedient haben, sind spätestens mit dem ersten Neu- oder Ersatzbau zu renaturieren.

### Abbruch Gebäude

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten bestehenden Gebäude sind vor dem ersten Neu- oder Ersatzbau abzubrechen.

Bodenplatten und Fundamente sind zu entfernen, der Untergrund ist zu renaturieren.

### Archäologische Funde

<sup>3</sup> Kommen bei Aushubarbeiten archäologische Befunde/ Funde zum Vorschein, dann sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden. Der Kantonsarchäologie ist für Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.

### Wiederherstellung

<sup>4</sup> Bei Aufgabe der Pferdezucht- und Ausbildungsanlage sind sämtliche neu erstellten Bauten und Anlagen in den Baubereichen B1, B2, B3 und C sowie die dazugehörigen Verkehrsflächen, die nach dem 1.1.2014 gebaut wurden, abzubrechen, und es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup> Der Abbruch der Bauten und Anlagen in den Baubereichen B1 bis B3 und C im Sinne von Ziffer 7.3 und die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen. Der Nachweis der Sicherstellung ist mit der Eingabe des ersten Bauprojektes zu erbringen.

<sup>6</sup> Bei Wegfall der bewilligten Nutzung hat die Bauherrschaft dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) der Baudirektion, Fachstelle Bodenschutz, ein Ausführungsprojekt zur Genehmigung einzureichen, welches die Wiederherstellung der Böden aufzeigt.

## 8. Schlussbestimmungen

### Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Egg

---

Privater Gestaltungsplan Sandgrueb

# Erläuternder Kurzbericht

gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Änderungen	5
	3. Projekt Pferdezuchtbetrieb	5
	3.1 Gliederung und Anordnung der Anlagen	5
	3.2 Volumenbilanz	7
	3.3 Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen	7
	4. Schlussbemerkung	7
	Anhang	8

Auftraggeber

Stefan Fritz, Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Karin Bétrisey

# 1. Ausgangslage

## Einreichung

Der Gestaltungsplan Sandgrueb wurde am 5. Juni 2012 der Baudirektion zur Genehmigung zugestellt. Die Gemeindeversammlung in Egg hat dem Gestaltungsplan „Sandgrueb“ am 19. März 2012 mit grossem Mehr zugestimmt. Dieser Beschluss wurde am 22. März 2012 publiziert. Während der 30-tägigen Einsprachefrist sind keine Rekurse eingegangen. Am 22. Mai 2012 hat der Bezirksrat Uster die Rechtskraftbescheinigung ausgestellt.

## Inhalt Projektmappe

Die Projektmappe des Gestaltungsplans „Sandgrueb“ vom 30.1.2012 beinhaltet folgende Dokumente:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Ergänzung 1 zum erläuternden Bericht: Volumen- und Flächenberechnung
- Ergänzung 2 zum erläuternden Bericht: Businessplan
- Zusammenfassung Gesamtabwägung

## Einvernehmliche Lösung nach Nichtgenehmigung

Mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Februar 2013 hat der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan „Sandgrueb“ nicht genehmigt. Gegen diese Nichtgenehmigung legten die privaten Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht am 22. April 2012 Beschwerde ein.

Anschliessend wurde das Rechtsmittelverfahren sistiert, da sowohl die privaten Grundeigentümer als auch das in der Sache zuständige Amt für Raumentwicklung der Baudirektion an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind.

## Schreiben ARE vom 9.1.2014

Der Amtschef des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und Kantonsplaner Wilhelm Natrup hat im Schreiben vom 9.1.2014 die materiellen Randbedingungen für eine genehmigungsfähige Überarbeitung des Gestaltungsplans festgehalten.

## Neues Nutzungskonzept

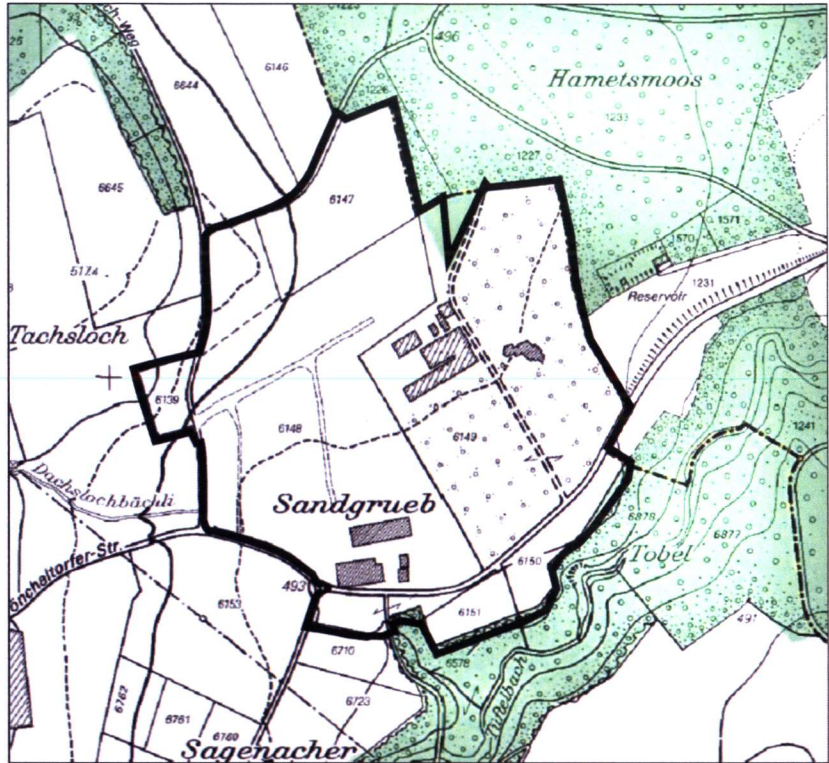
Der wesentliche Änderungspunkt besteht darin, dass neu die Bauten und Anlagen auf ein Nutzungskonzept ausgerichtet werden, das sich im Sinne der landwirtschaftlichen Pferdezucht auf die Grundausbildung der Pferde beschränkt, weshalb die Notwendigkeit einer Reithalle entfällt. Eine solche wird durch den Gestaltungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Entsprechend sind die zulässige Volumenvergrösserung sowie die Maximalhöhe des Baubereichs B1 reduziert worden.

Planerische Ausgangslage  
unverändert

Inhaltlich behalten alle Betrachtungen und Ausführungen der Projektmappe Gestaltungsplan „Sandgrueb“ ihre Gültigkeit mit Ausnahme der erwähnten Massnahmen zur Verhinderung einer Reithalle.

Bearbeitungsperimeter unverändert



 Gestaltungsplanperimeter

Zonenplaninformation

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone umfasst insgesamt eine Fläche von rund 74'127 m<sup>2</sup>.

Änderungen und Ergänzungen  
zur Projektmappe vom 30.1.2012 in  
neuen Dokumenten

Das Planungsbüro Suter • von • Känel • Wild • AG hat die gemäss diesem Schreiben festgehaltenen Randbedingungen umgesetzt und folgende Dokumente erstellt, die eine Ergänzung zu den Dokumenten gemäss Projektmappe vom 30.1.2012 darstellen, datiert vom 5. Februar 2014:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen
- Erläuternder Kurzbericht

## 2. Änderungen

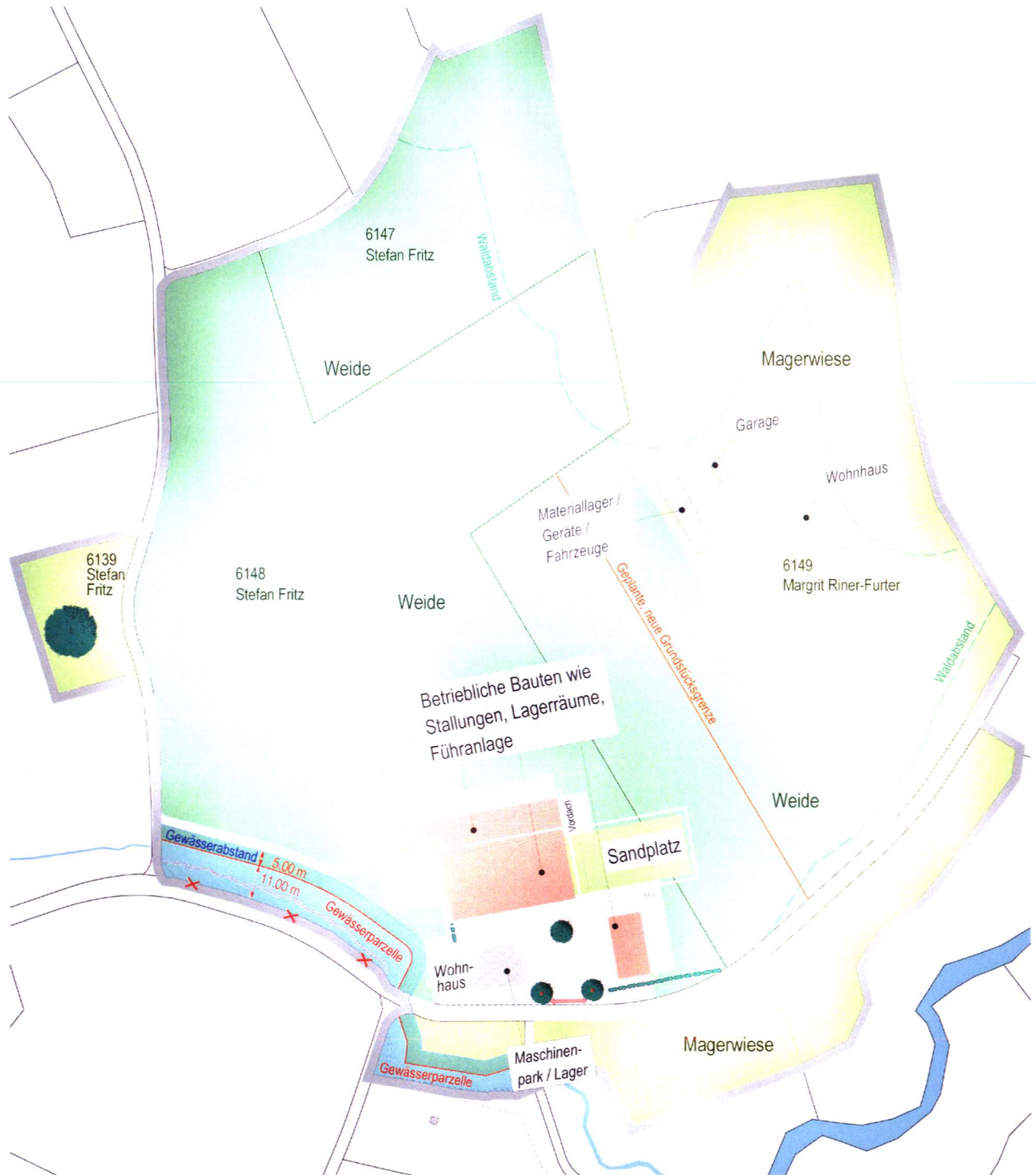
Situationsplan	Im Situationsplan wurde einzig die Höhenbeschränkung für den Baubereich B1 geändert. Diese wurde reduziert auf <b>neu <math>H_{\max} = 7.40</math> m</b> (vormals $H_{\max} = 8.20$ m).
Bestimmungen	Im Dokument Bestimmungen wurde insbesondere Kapitel 2 „Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen“ angepasst. Die Änderungen wurden rot markiert.
Erläuternder Kurzbericht	Der vorliegende Kurzbericht beschreibt die Änderungen gegenüber der nichtgenehmigten Projekteingabe vom 30.1.2012.

## 3. Projekt Pferdezuchtbetrieb

### 3.1 Gliederung und Anordnung der Anlagen

Ursprüngliches Überbauungskonzept beibehalten	Die von Dr. sc. techn. Zina Lindemann, dipl. Architektin ETH, in Absprache mit der Firma Schlosser (Reithallenbau) erstellte Bebauungsvariante bleibt bestehen.  Erscheinungsbild und Ausgestaltung der Gebäude bleiben im gleichen Rahmen.
Richtprojekt angepasst	Das Richtprojekt zeigt die mögliche betriebliche Umsetzung des Pferdezuchtbetriebs. Mit dem Verzicht auf die Reithalle entsteht ein Anordnungsspielraum im Baubereich B1.
Änderungen nur im Baubereich B1: Reithalle nicht erlaubt	Die Errichtung einer Reithalle ist explizit nicht erlaubt.  Der ursprünglich dafür vorgesehene Baubereich wurde in der Höhe um 0.80 m reduziert. Anstelle der Reithalle können innerhalb der Mantellinien weitere für den Betrieb der Pferdezucht dienliche Bauten wie Stallungen, Lagerräume, ein Unterstand oder eine Führenanlage errichtet werden.  Anstelle der Reithalle kann eine Baute errichtet werden, die eine Gesamthöhe von maximal 7.40 m aufweist (Gebäudehöhe von maximal 4.80 m und Firsthöhe von maximal 2.60 m).

Konzeptplan neu



## 3.2 Volumenbilanz

Volumenzunahme darf  
maximal 1'870 m<sup>3</sup> betragen

Momentan steht auf dem Gestaltungsplangebiet ein Bauvolumen von total ca. 10'900 m<sup>3</sup>.

Die Gebietssanierung umfasst Abbrüche von bestehenden Bauten im grossen Stil von insgesamt einem Volumen von ca. 6'200 m<sup>3</sup>. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Neubauvolumina von maximal 8'070 m<sup>3</sup> möglich.

Die Zunahme gegenüber dem heutigen Bauvolumen darf **maximal 1'870 m<sup>3</sup>** betragen (vormals 3'270 m<sup>3</sup>). Dies entspricht einer Zunahme von lediglich 17% gegenüber dem bestehenden Bauvolumen.

---

## 3.3 Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen

Gesamthöhen

Es wurde darauf geachtet, dass sich die Neubauten gut in das Landschaftsbild einordnen. Das grösste neue Gebäude weist eine Gebäudehöhe von max. 4.80 m und eine Gesamthöhe von max. 7.40 m auf. Die übrigen Bauten sind deutlich niedriger.

Gesamthöhe Baubereich B1  
geringer

Die Gesamthöhe im Baubereich B1 wurde um 80 cm verringert, da für das neue Nutzungskonzept eine Reithalle weder nötig noch erlaubt ist. Ursprünglich hatte die maximal zulässige Gesamthöhe 8.20 m betragen.

Nutzweise

In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind Bauten zulässig, die für den Zuchtbetrieb notwendig sind wie Stallungen, Führanlage und Lagerräume.

Keine Reithalle in Baubereich B1

Im Baubereich B1 darf keine Reithalle errichtet werden. Innerhalb dieser Mantellinien sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Pferdezuchtbetrieb dienen. Hier könnten eine Führanlage, Lagerräume, zusätzliche Gruppenställe etc. angeordnet werden.

## 4. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan ist  
zweckmässig

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass die vorliegenden Änderungen und Ergänzungen am Gestaltungsplan den Vorgaben des ARE entsprechen, die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung tragen.

## Anhang

- Schreiben des ARE an Dr. iur. Peter Müller vom 9. Januar 2014



Fliegerstrasse

14. Jan. 2014

Herr  
Dr. iur. Peter Müller, Rechtskonsulent  
Mainaustasse 32  
8008 Zürich

**Amt für Raumentwicklung**

Zollstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich  
Telefon: 043 259 30 22  
Telefax: 043 259 42 83  
Internet: [www.ara.zh.ch](http://www.ara.zh.ch)

Bearbeitet von: Josua Raster  
Direktwahl: 043 259 54 72  
E-Mail: [josua.raster@bd.zh.ch](mailto:josua.raster@bd.zh.ch)

Zürich, 9. JAN. 2014

**Gemeinde Egg, Privater Gestaltungsplan "Sandgrueb" – Änderungen zur Erlangung der  
Genehmigungsfähigkeit**

Sehr geehrter Herr Müller

Mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Februar 2013 hat der Regierungsrat den von Ihrer Mandantschaft aufgestellten privaten Gestaltungsplan „Sandgrueb“ nicht genehmigt. Das gegen diese Nichtgenehmigung beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde vom 22. April 2013 angestrebte Rechtsmittelverfahren (VB.2013.00306) wurde in der Folge sistiert, da sowohl Ihre Mandantschaft als auch das in der Sache zuständige Amt für Raumentwicklung der Baudirektion an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind.

Die seither in zahlreichen Gesprächen zwischen Ihnen, Ihrer Mandantschaft und uns sowie auf schriftlichem Weg entwickelten *materiellen Randbedingungen* für eine genehmigungsfähige Überarbeitung des Gestaltungsplans halten wir gerne wie folgt fest:

- Das *neue Nutzungskonzept* sieht einen landwirtschaftsnahen *Pferdezuchtbetrieb* mit (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduziertem Ausbildungsbetrieb bis 3 Jahre (Grundausbildung) und somit eine im Grundsatz zonenkonforme Nutzung vor, die bei genügender Futtermittelbasis bewilligungsfähig wäre. Angesichts der teilweise fehlenden Futtermittelbasis (rund 50 %) kann eine Planung für einen Zuchtbetrieb ermöglicht werden.
- Der Saldo der Volumenbilanz (im Sinne der Ergänzung 1 zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Januar 2012) umfasst eine (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduzierte *Volumenvergrößerung von maximal 1870 m<sup>3</sup>*. Diese ermöglicht die Aufzucht einer

132088\_RAS\_ARE-Brief\_GP\_Sandgrueb\_Egg



Seite 2

zusätzlichen Herde. Eine solche ist nötig, damit ein Betrieb gemäss neuem Nutzungskonzept wirtschaftlich geführt werden kann. Dafür sind zusätzliche Stall- und Futterlagerplätze erforderlich; Letztere als Voraussetzung für einen kostensparenden und im Übrigen auch verkehrsarmen sowie umweltschonenden Futtermiteinkauf.

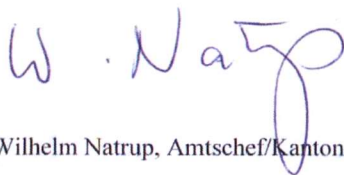
- Nicht zulässig ist die Errichtung einer Reithalle im Perimeter des Gestaltungsplans. In die Gestaltungsplanvorschriften ist deshalb ein ausdrückliches *Verbot für eine Reithalle* sowie entsprechende Beschränkungen der Gebäudehöhen wie auch der Abgrabungen aufzunehmen.
- Beizubehalten sind insbesondere weiterhin die *Verkleinerung der befestigten Flächen* um rund 5200 m<sup>2</sup>, die *ökologischen Aufwertungsmassnahmen* sowie die *Vorschriften zur Wiederherstellung*.

Das *weitere Vorgehen* schlagen wir Ihnen wie folgt vor: Der Gestaltungsplan wird von Ihrer Mandantschaft im Sinne der vorstehenden Randbedingungen überarbeitet und uns zur Vorprüfung eingereicht. Der überarbeitete Gestaltungsplan kann schnell vorgeprüft werden. Da neben dem Nutzungskonzept lediglich das bauliche Volumen reduziert wird, kann auf ein umfangreiches verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren verzichtet werden. Anschliessend stimmt der Gemeinderat Egg dem Gestaltungsplan gestützt auf die Kompetenzdelegation gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. März 2012 (Beschlussziffer 4) zu. Schliesslich erfolgt unsererseits die Genehmigung.

Ich bitte Sie, Ihre Mandantschaft über die Randbedingungen sowie den Vorgehensvorschlag zu orientieren. Ohne anderslautende Rückmeldung erwarten wir den überarbeiteten Gestaltungsplan zur Vorprüfung.

Freundliche Grüsse

**Amt für Raumentwicklung**



Wilhelm Natrup, Amtschef/Kantonsplaner

**Kopie an:**

- Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (VB.2013.00306)
- Regierungsrat Markus Kägi, Baudirektor
- ARE-RP, Balthasar Thalman, Gebietsbetreuer

132088\_RAS\_ARE-Brief\_GP\_Sandgrueb\_Egg