



VERFÜGUNG

vom 21. August 2013

Kleinandelfingen. Privater Gestaltungsplan «Islandpferdehof zur Wasserfuri»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Andelfingen stimmte am 29. November 2006 dem privaten Gestaltungsplan «Islandpferdehof zur Wasserfuri» zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der damaligen Baurekurkommission vom 10. September 2008 und des Bezirksrats Andelfingen vom 12. Januar 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden von der Genehmigungsbehörde Anpassungen im Gestaltungsplan verlangt. Erst im Jahr 2012 wurde die Vorlage wieder zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wurden nochmals Änderungen verlangt, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 13. Februar 2013 in Ausübung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung vorgenommen hat. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. Juni 2013 wurde gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Islandpferdehofs zur Wasserfuri im Ortsteil Oerlingen der Gemeinde Kleinandelfingen. Der Gestaltungsplanperimeter erstreckt sich teilweise über die Kernzone und teilweise über die Landwirtschaftszone. Der Gestaltungsplan regelt im Plan und den Vorschriften im Wesentlichen den Umgang mit Bauten und Anlagen im Baubereich Kernzone und im Baubereich Pferdeanlagen in der Landwirtschaftszone.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan, den Vorschriften sowie dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Islandpferdehof zur Wasserfuri», dem die Gemeindeversammlung Andelfingen am 29. November 2006 zugestimmt hat und der mit Beschluss des Gemeinderats vom 13. Februar 2013 im Zuge des Genehmigungsverfahrens angepasst wurde, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 560.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Kleinandelfingen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Kleinandelfingen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Bachmann Stegemann + Partner AG, Ingenieure für Geomatik Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle), sowie an Gerold Heiniger, Schaffhauserstrasse 53, 8461 Oerlingen (Rechnungsadressat).

Zürich, den 21. August 2013
120938/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

M. Stehler



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Privater Gestaltungsplan

1:1000

Islandpferdehof zur Wasserfuri Oerlingen


Vom Grundeigentümer
festgesetzt.


5.6.2006
Datum und Unterschrift


Gerold Heiniger

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 29. November 2006

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber:


Peter May


Walter Stolz i.V

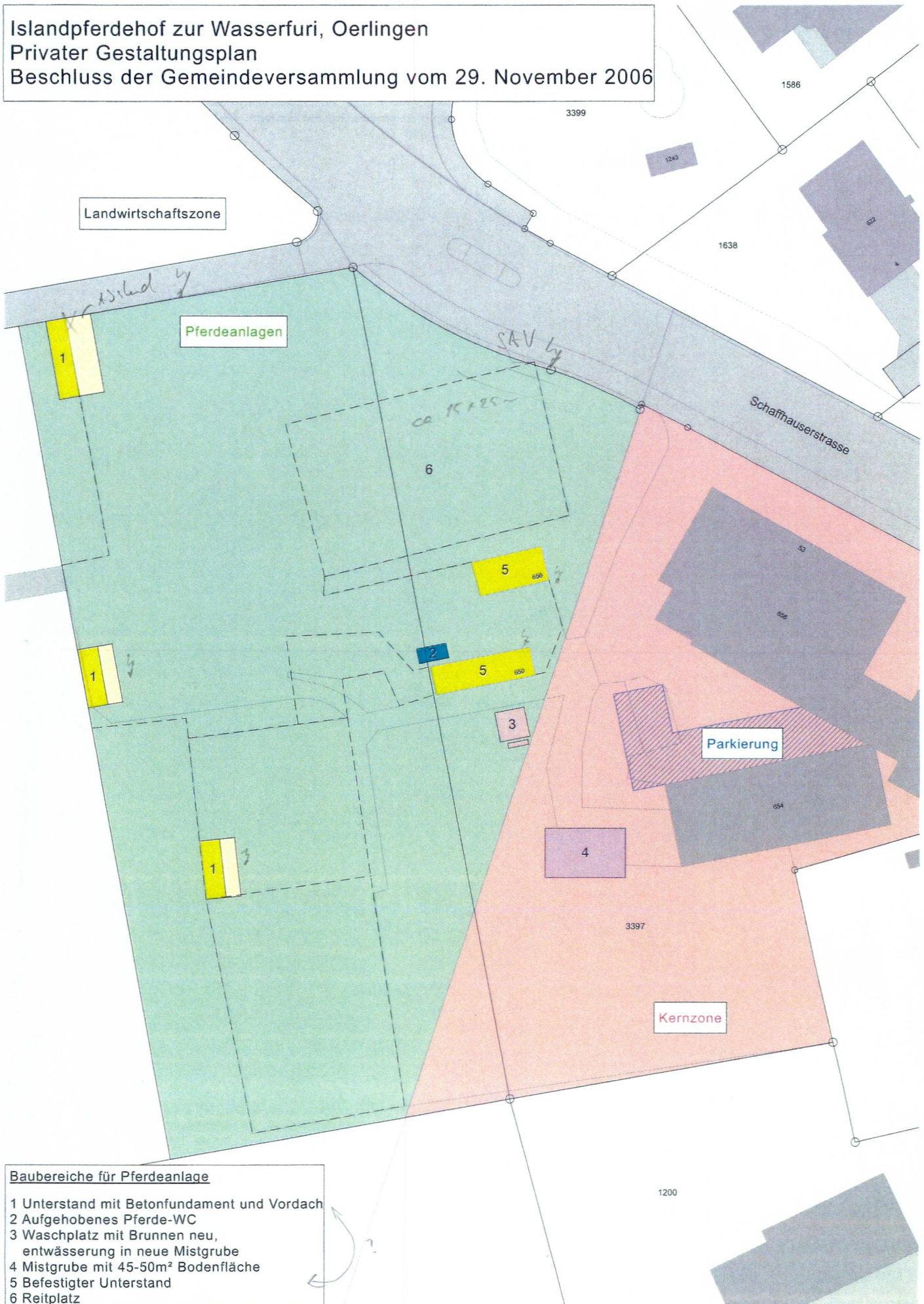
Vom Gemeinderat in Genehmigungsverfahren am 13. Februar 2013 in
Anwendung der Kompetenzdelegation ergänzt durch Art. 32 Abs. 4

Von der Baudirektion
genehmigt am: 21. AUG. 2013



BDV Nr. 104113

Islandpferdehof zur Wasserfuri, Oerlingen
 Privater Gestaltungsplan
 Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2006



Baubereiche für Pferdeanlage

- 1 Unterstand mit Betonfundament und Vordach
- 2 Aufgehobenes Pferde-WC
- 3 Waschplatz mit Brunnen neu,
entwässerung in neue Mistgrube
- 4 Mistgrube mit 45-50m² Bodenfläche
- 5 Befestigter Unterstand
- 6 Reitplatz

Privater Gestaltungsplan Islandpferde Zur Wasserfuri, Oerlingen

Inhalt/Bau- und Nutzungsvorschriften

Bauvorschriften

- Art. 1 Zweck**
¹ Zweck des Gestaltungsplans Islandpferdehof Zur Wasserfuri, Oerlingen, ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und der weiteren Entwicklung eines Zucht-, Ausbildungs- und Pensionsbetriebes für Islandpferde im Gestaltungsplanperimeter.
² Der Pferdehof kann auch mit Pferden anderer Rassen geführt werden.
- Art. 2 Perimeter**
¹ Das Beizugsgebiet des Gestaltungsplans umfasst den in der Kernzone gelegenen Teil des Betriebsareals sowie die angrenzende, für die Pferdeanlagen erforderliche Fläche in der Landwirtschaftszone (Kat.Nr. 2602 und Teilfläche von Kat.Nr. 2601).
² Nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind die als Weideland und zur Futtergewinnung genutzten Teile des Betriebsareals.
- Art. 3 Inhalt**
Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:
1. Bauvorschriften
2. Gestaltungsplan (Baubereiche) im Mst. 1 :500
- Art. 4 Ergänzendes Recht**
Ergänzend zu den Bau- und Nutzungsvorschriften dieses Gestaltungsplans gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kleinandelfingen (Stand beider Erlasse: 1. Oktober 2004).
- Art. 5 Bau- und Nutzungsbereiche**
Im Gestaltungsplan werden zwei Bereiche ausgeschieden:
1. Baubereich Kernzone
2. Baubereich Pferdeanlagen
- Art. 6 Baubereich Kernzone**
¹ Der Baubereich Kernzone dient dem Landwirtschaftsbetrieb (Grundlage des Pferdehofes) und dem Pferdebetrieb als Basis (Wohn- und Ökonomiegebäude, Stallungen, Betriebsinfrastruktur).
² Soweit die Gebäulichkeiten und das Bauland nicht für die Belange der Landwirtschaft und des Pferdehofes benötigt werden, können in den bestehenden Gebäuden und Neubauten alle gemäss Art. 4 Abs. 2 BO möglichen Nutzungen realisiert werden.
³ Im übrigen gelten die Bauvorschriften für die Kernzonen.

Privater Gestaltungsplan Islandpferde Zur Wasserfuri, Oerlingen

Inhalt/Bau- und Nutzungsvorschriften

- Art. 7 Baubereich Pferdeanlagen**
Der Baubereich Pferdeanlagen (Baubereich 1-6), dient der Unterbringung der Pferde in Offenställen mit zugehörigen befestigten Ausläufen sowie der Erstellung und dem Betrieb der für die Haltung und Ausbildung von Pferd und Reiter erforderlichen bzw. dienlichen Bauten und Anlagen (Miststock, Pferdewaschplatz, Dressurviereck).
- Art. 8 Gestaltung und Einordnung**
¹ Im Baubereich Kernzone gelten die erhöhten Anforderungen bezüglich Einordnung und Gestaltung; dies im Rahmen der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen.
² Im Baubereich Pferdeanlagen gelten für die Gestaltung und Einordnung die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG; auf die angrenzende Kernzone ist im Rahmen der Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen angemessen Rücksicht zu nehmen.
- Art. 9 Parkierung**
Die erforderlichen Flächen für die Parkierung sind im Baubereich Kernzone ausgeschieden. Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.
- Art. 10 Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Tierschutz**
¹ Der Betrieb ist, was das Rauhfutter anbetrifft, soweit als möglich auf eigener Futterbasis zu betreiben (IP- oder ähnlicher Standard).
² Den Anliegen des Umweltschutzes ist umfassend Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Belange des Gewässerschutzes¹. Ebenso sind die Anliegen des Tierschutzes angemessen zu berücksichtigen.
- Art. 11 Bodenschutz**
Bei einem allfälligen Rückbau der Bauten in der Landwirtschaftszone sind wieder Böden mit der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit (landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 2 mit einer pflanzennutzbaren Gründigkeit von mindestens 50 cm) herzustellen. Bei Wegfall der bewilligten Nutzung hat der dazumalige Eigentümer der Baudirektion, Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz, Postfach, 8090 Zürich bzw. der dazumal zuständigen Amtsstelle ein Ausführungsprojekt zur Genehmigung einzureichen, welches die Wiederherstellung der Böden aufzeigt. Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 bzw. die im Zeitpunkt der Wiederherstellung geltenden Vorschriften.

05.02.2013

¹ Massgebend ist das vom AWEL genehmigte Sanierungskonzept

Islandpferdehof zur Wasserfuri

Gewässerschutzrechtliches Sanierungskonzept

(Sanierungskonzept für das Abwasser aus den Pferdestallungen und die Hofdüngerlagereinrichtung auf dem Grundstück Kat. Nr. 2602, Oerlingen, Kleinandelfingen, gemäss Verfügung Nr. 2200 des AWEL vom 30. September 2003)

1. Ausgangslage

Frau Beatrix Heiniger betreibt seit 15 Jahren im Weiler Oerlingen, Kleinandelfingen, einen kleinen Islandpferdehof mit den Sparten Zucht, Ausbildung und Pferdepenion. Es erfolgte eine langsame, kontinuierliche Umnutzung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes. Die für die Pferdehaltung und die Ausbildung erforderlichen Bauten und Anlagen wurden nach und nach erstellt, dies ohne Baubewilligungsverfahren, aber mit Wissen der Gemeinde.

Der Betrieb ist als landwirtschaftliches Gewerbe mit IP – Standard qualifiziert.

2. Verfügung des AWEL Nr. 2200/2003 vom 30. September 2003

Mit Verfügung vom 30. September 2003 (G6k: Kleinandelfingen. Heiniger Beatrix. Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone und teilweise innerhalb der Kernzone Oerlingen (Ortsbildschutz). Kontrolle der Ab-

wasserverhältnisse. Aufforderung zur Eingabe eines Sanierungsprojekts. AWTR A 015 Kleinandelfingen) stellte das AWEL verschiedene abwassertechnische Mängel fest und schrieb folgende Sanierungsmassnahmen vor:

1. Die in baulich schlechtem Zustand vorhandene Mistgrube, welche teilweise erhebliche Risse aufweist, ist durch eine neue Mistlageranlage mit erforderlicher Lagerkapazität zu ersetzen.
2. Die als Stall genutzten Pferdeunterstände müssen mit dichten und abgegrenzten Bodenbelägen aus Ortsbeton so versehen werden, dass daraus kein verschmutztes Abwasser versickern oder wegfließen kann.
3. Der bereits in eine Grube entwässerte, teilweise befestigte Schnittzelplatz von ca. 30 m² ist mit einem dichten Belag zu versehen und vom übrigen Vorplatz abzugrenzen oder aufzuheben.
4. Falls vorgesehen ist, Pferde und Ponies zu waschen, ist eine befestigte, abgegrenzte Platzfläche mit Entwässerung in eine Güllengrube zu erstellen.
5. Das Abwasser des Waschtrogs, welches bisher oberflächlich versickert, ist an eine Grube oder an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.
6. Für die Abgabe des Pferdemistes ist ein bewilligungsfähiger Hofdüngerabnahmevertrag einzureichen.

Dazu hielt das AWEL folgendes fest:

Beatrix Heiniger hat dem AWEL innerhalb der festgesetzten Sanierungsfristen darzulegen, wie sie nach Ablauf der Sanierungsfrist das Problem der Pferdestallungen und der fehlenden Hofdüngerlagerkapazität im Rahmen eines Gesamtsanierungskonzeptes löst. Die erforderliche Gesuchseingabe hat die Unterlagen nach der AWEL-Arbeitshilfe SE 3.3 (Beilage) zu umfassen. Für die Ausführung der Sanierung der Hofdüngerla-

Gewässerschutzrechtliches Sanierungskonzept**05/12/2004**

ger- und Abwasseranlagen wird eine Frist bis 30. September 2004 gewährt. Zudem ist dem AWEL zusammen mit den Gesuchsunterlagen für die Abgabe der Hofdüngermenge ein entsprechender Abnahmevertrag einzureichen.

Erfolgt die Sanierung nicht fristgemäss, wird beim Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft, eine Kürzung oder Verweigerung der landwirtschaftlichen Direktzahlungen beantragt.

Zudem behält sich das AWEL vor, die Reduzierung des Tierbestandes auf dem Betrieb von Beatrix Heiniger anzuordnen.

Gegen diese Verfügung liess Beatrix Heiniger Rekurs erheben, dies nicht etwa, weil sie die erforderlichen Sanierungsmassnahmen nicht durchführen wollte, sondern weil sie diese mit den anstehenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Verfahren koordinieren wollte. Dieser Rekurs wurde durch die Baudirektion kostenpflichtig abgewiesen; in der Sache allerdings wurde der Rekurrentin die Frist zur Einreichung des Sanierungskonzepts soweit erstreckt, dass dieses nunmehr zusammen mit dem für die planungsrechtliche Sicherung des Betriebes erforderlichen privaten Gestaltungsplan zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Die in Dispositiv Ziff. II der Verfügung aufgetragene Sofortmassnahme (Verschliessen des Einlaufschachtes beim Gebäude Vers. Nr. 654) wurde bereits vor der Rekurserhebung erledigt (Mitteilung im Rahmen der Rekurschrift).

Für das Gebiet des privaten Gestaltungsplans Islandpferdehof Zur Wasserfuri beantragen wir das nachfolgende

3. Sanierungskonzept

3.1 Mistgrube

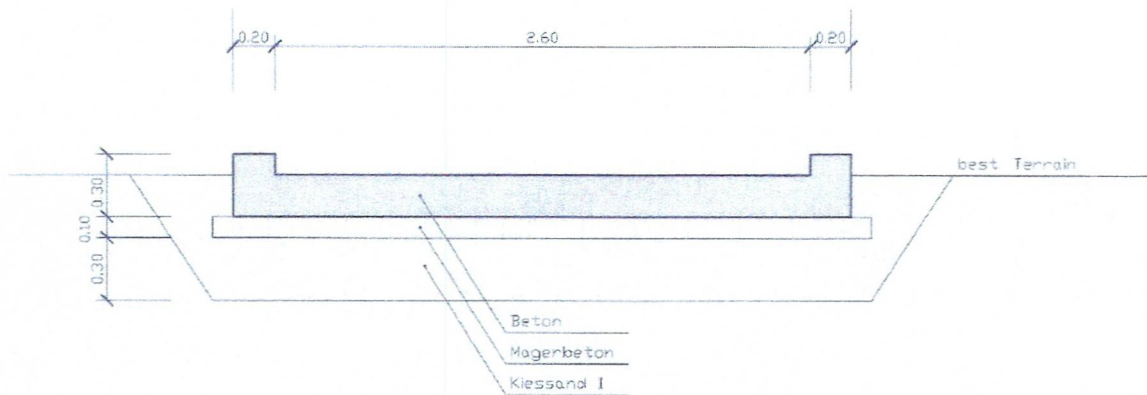
Die in baulich schlechtem Zustand vorhandene Mistgrube, welche teilweise erhebliche Risse aufweist, ist durch eine neue Mistlageranlage mit erforderlicher Lagerkapazität zu ersetzen.

Die bestehende Mistgrube wird rückgebaut. Es wird eine neue Hofdüngeranlage (Mistgrube) mit der erforderlichen Lagerkapazität (Mindestfläche 33 m² bei 2 m Höhe, geplant sind 45 m² bei 2 m Höhe) am gleichen Standort erstellt (vgl. Plan Ziff. 5).

3.2 Pferdeunterstände

Die als Stall genutzten Pferdeunterstände müssen mit dichten und abgegrenzten Bodenbelägen aus Ortsbeton so versehen werden, dass daraus kein verschmutztes Abwasser versickern oder wegfließen kann.

Sämtliche Offenställe (vgl. Plan Ziff. 1 und 6) werden, soweit sie nicht bereits über Betonböden verfügen, neu mit Betonböden aus Ortsbeton versehen. Auf die Betonböden werden aus Gründen des Tierschutzes (zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Strahlungskälte) dicke Gummimatten aufgebracht):



3.3 Pferde – WC

Der bereits in eine Grube entwässerte, teilweise befestigte Schnittzelplatz von ca. 30 m² ist mit einem dichten Belag zu versehen und vom übrigen Vorplatz abzugrenzen oder aufzuheben.

Das sog. Pferde-WC (vgl. Plan Ziff. 2) wird aufgehoben.

3.4 Waschplatz

Falls vorgesehen ist, Pferde und Ponies zu waschen, ist eine befestigte, abgegrenzte Platzfläche mit Entwässerung in eine Güllengrube zu erstellen.

Die Islandpferde werden normalerweise nicht gewaschen. Trotzdem wird ein betonierter Waschplatz für die Pferde erstellt (vgl. Plan Ziff. 3), der mit einem Ablauf versehen und fachgerecht in die neue Mistgrube entwässert wird.

3.5 Waschtrog

Das Abwasser des Waschtrogs, welches bisher oberflächlich versickert, ist an eine Grube oder an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.

Der bestehende Waschtrog wird abgebrochen bzw. in den Waschbereich (vgl. Plan Ziff. 3) versetzt; die Abwässer werden fachgerecht in die neue Mistgrube eingeleitet.

3.6 Hofdüngerabnahmevertrag

Für die Abgabe des Pferdemistes ist ein bewilligungsfähiger Hofdüngerabnahmevertrag einzureichen.

Der Hofdüngerabnahmevertrag liegt dem Sanierungskonzept bei (Beilage 2).

3.7 Realisierung der Sanierung

Beatrix Heiniger hat dem AWEL innerhalb der festgesetzten Sanierungsfristen darzulegen, wie sie nach Ablauf der Sanierungsfrist das Problem der Pferdestallungen und der fehlenden Hofdüngerlagerkapazität im Rahmen eines Gesamtsanierungskonzeptes löst. Die erforderliche Gesuchseingabe hat die Unterlagen nach der AWEL-Arbeitshilfe SE 3.3 (Beilage) zu umfassen. Für die Ausführung der Sanierung der Hofdüngerlager- und Abwasseranlagen wird eine Frist bis 30. September 2004 gewährt.

Aus der Fristerstreckung für die Einreichung des Sanierungskonzepts folgt zwangsläufig eine Erstreckung der Realisierungsfrist. Sobald das AWEL das Sanierungskonzept genehmigt hat, wird umgehend die Baueingabe für den Rückbau der bestehenden Hofdüngeranlage, die neue Hofdüngeranlage, den Waschplatz sowie dessen Entwässerung in die neue Mistgrube eingereicht.

Die Sanierung der Böden der Pferdeunterstände erfolgt in zweiter Priorität nach dem Neubau der Hofdüngeranlage, die Erstellung Waschplatzes in dritter Priorität.

B. Heiniger

Nachtrag zum gewässerschutzrechtlichen Sanierungskonzept vom 07.11.2004

Islandpferdehof Zur Wasserfurri

Nachtrag zum gewässerschutzrechtlichen Sanierungskonzept vom 7.11.2004

Zu Ziff. 3, Sanierungskonzept

Zu Ziff. 3.2. Pferdeunterstände

Die Pferdeunterstände werden in einer ersten Phase lediglich als Weideunterstände, d.h. für den nichtständigen Aufenthalt der Pferde auf der Weidefläche - genutzt. Demzufolge kann auf die Einbringung von Bodenbelägen aus Ortsbeton verzichtet werden.

Die Pferde werden in den bestehenden Ställen in der Kernzone gehalten. Die Ställe verfügen allesamt über dichte Betonböden. Der ebenfalls im Stall eingerichtete Waschplatz wird ordnungsgemäss entweder in die Jauchegrube oder in die Kanalisation entwässert (nach Massgabe der noch einzuholenden Abwasserbewilligung).

Zu Ziff. 3.7. Realisierung der Sanierung

Die Sanierung der Anlage hat im Verlaufe des Jahres 2008 zu erfolgen. Das Gesuch für die Sanierung der Mistgrube wird bis Ende April 2008 eingereicht.

Nachtrag zum gewässerschutzrechtlichen Sanierungskonzept vom 07.11.2004

Bericht nach Art. 47 RPV

1. Aufgabe des Raumplanungsberichts
2. Zweck des Gestaltungsplans
3. Gesetzliche Grundlagen
4. Planungsgrundlagen
5. Der Islandpferdehof Zur Wasserfuri
 - Vorgeschichte
 - Der Betrieb
 - Zur rechtlichen Situation der verschiedenen Bauten und Anlagen
 - Entwicklungsszenarien
 - Planungsrechtlich zu sichernde Variante
6. Inhalt des Gestaltungsplans
7. Zum Verfahren
 - Vorprüfung durch die Baudirektion / ARV und Genehmigung des gewässerschutzrechtlichen Sanierungskonzepts durch das AWEL
 - Oeffentliche Planauflage während 60 Tagen
 - Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung - Zustimmung der Gemeindeversammlung
 - Festsetzung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion
8. Die abwassertechnischen Probleme
9. Baurechtliches Bewilligungsverfahren / Gewässerschutzrechtliches Bewilligungsverfahren für die bestehenden Bauten und Anlagen

1. Aufgabe des Raumplanungsberichts nach Art. 47 RPV

Art. 47 RPV verpflichtet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Nach der im Kanton Zürich geltenden Praxis sind private Gestaltungspläne der zuständigen Behörde zusammen mit einem Bericht einzureichen, der dieser als Grundlage für den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient.

2. Zweck des Gestaltungsplans

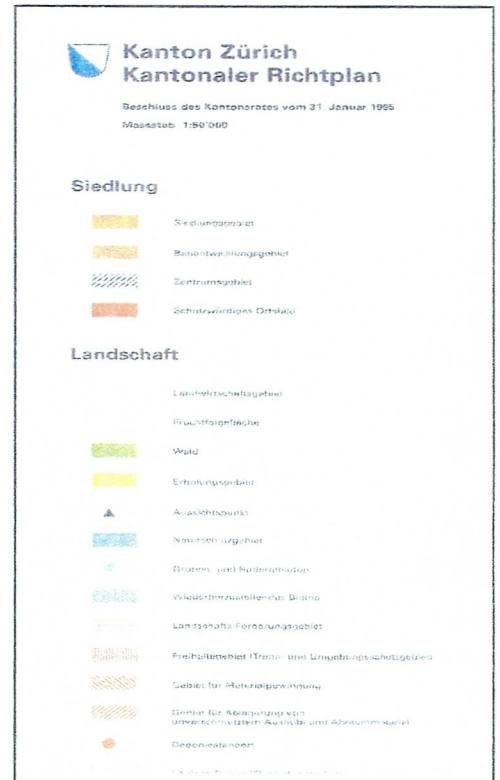
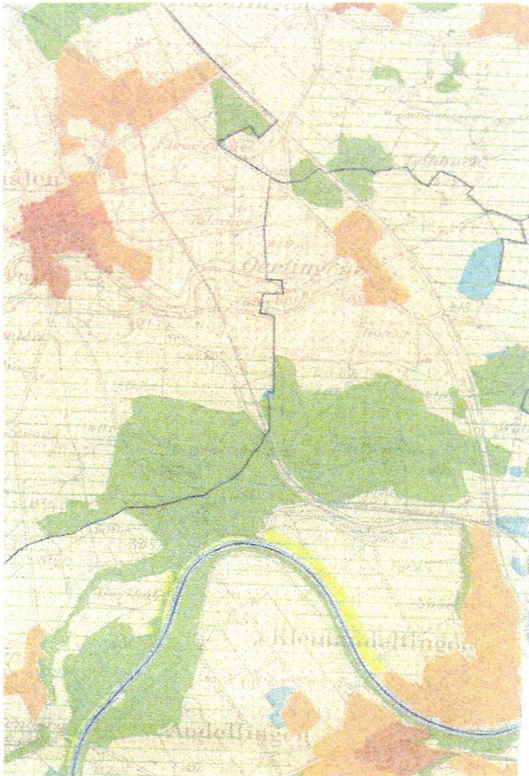
Zweck des Gestaltungsplans ISLANDPFERDEHOF ZUR WASSERFURI, Oerlingen, Gemeinde Kleinandelfingen ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung des Standorts des seit 20 Jahren bestehenden Islandpferdehofs mit allen für den Betrieb erforderlichen Infrastrukturanlagen und -einrichtungen.

3. Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 13. Mai 2003)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 22. Dezember 2003)
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
- Kantonale Verordnungen zum PBG
- Bauordnung der Gemeinde Kleinandelfingen

4. Planungsgrundlagen

- Kantonaler Richtplan vom 31. Januar 1995 (mit seitherigen Aenderungen)

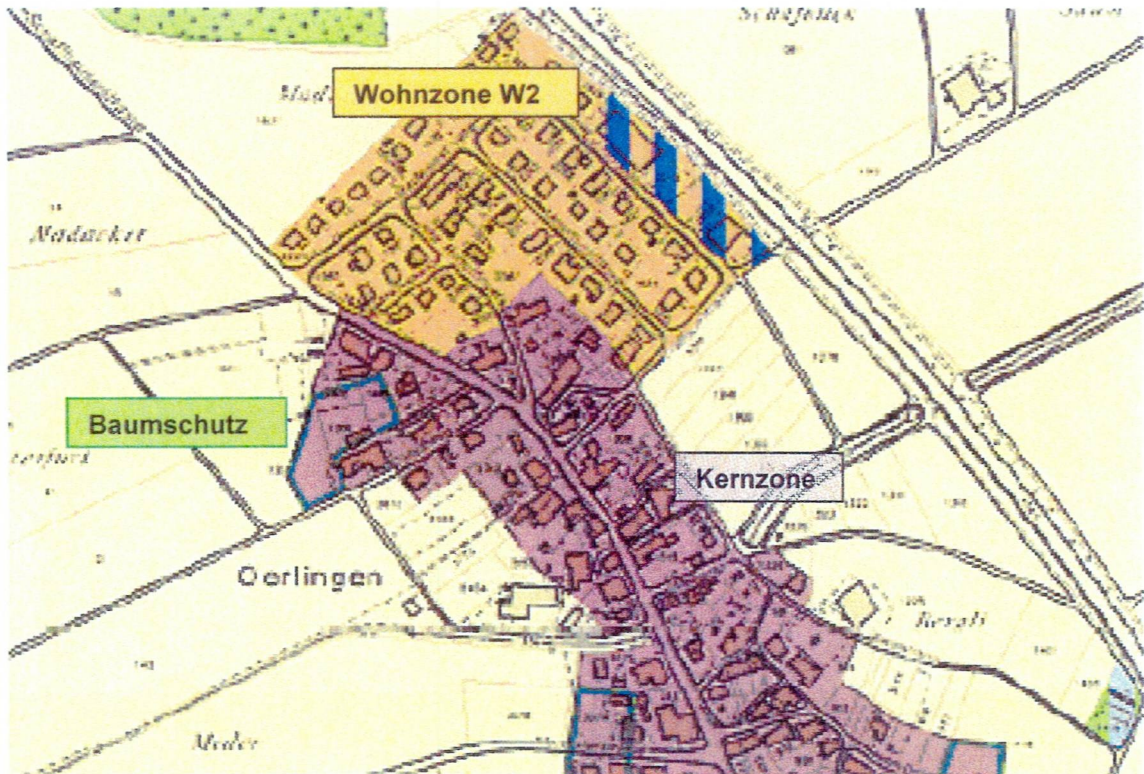


Der Kantonale Verkehrsplan enthält keine den Weiler Oerlingen direkt tangierenden Festlegungen.

- Regionaler Richtplan Weinland

Der regionale Richtplan Weinland enthält keine zusätzlichen Festlegungen für den Weiler Oerlingen und dessen Umgebung.

- Zonenplan der Gemeinde Kleinandelfingen



Gemäss Zonenplan der Gemeinde Kleinandelfingen liegt der überbaute Bereich des Pferdehofes in der Kernzone (der südliche Teil im Baumschutzgebiet gemäss Art. 27 BO), das gesamte übrige Betriebsareal in der (kantonalen) Landwirtschaftszone.

5. Der Islandpferdehof Zur Wasserfuri

▪ Vorgeschichte

Bis zum Beginn der Siebziger Jahre führte der Schwiegervater von Frau Beatrix Heiniger auf dem Areal des Pferdehofes einen Viehzucht- und Ackerbaubetrieb. Nach Aufgabe der Viehzucht erfolgte nach und nach die Umstellung auf Pferdehaltung. 1981 kamen die ersten Islandpferde auf

den Hof. Ein Teil der Stallungen und des Weidelandes wurde während dieser Zeit verpachtet. So diente das Stallgebäude Assek. Nr. 652 zwischen 1990 und 1999 als Basis für eine private Araberzucht. Nach deren Verlegung nach Ungarn wurden, um einen ungestörten Betrieb des Islandpferdehofes zu gewährleisten, keine Gebäulichkeiten mehr an Dritte vermietet.

Aus der ursprünglich hobbymässigen Pferdehaltung wurde bald einmal ein Nebenerwerbsbetrieb.

▪ **Der Betrieb**

Der Islandpferdehof – mit einer Betriebsfläche von 4 Hektaren - bietet heute keine volle Existenzgrundlage; er wird als Nebenerwerbsbetrieb geführt. Der Arbeitsaufwand beträgt rund 80 % einer vollen Arbeitsstelle. Kostendeckend kann er nur geführt werden, wenn die Arbeitszeit der Betriebsleiterin zu einem sehr tiefen Ansatz eingesetzt wird.

Der Islandpferdehof ist ein Zucht-, Ausbildungs- und Pensionsbetrieb. Der Pferdebestand umfasst seit mehreren Jahren rund 20 Einheiten (zur Zeit 3 Pensionspferde und 18 eigene Pferde, davon 9 zum Teil in der Zucht eingesetzte Stuten und 9 Wallache). 6 der eigenen Pferde sind Jungpferde. Ein Teil der Zuchtstuten und Jungpferde wird zur Sömmerung auf eine Alp, manchmal auch in einen anderen Zuchtbetrieb gegeben. Im Ausbildungsbetrieb regelmässig eingesetzt werden 5 eigene Pferde. Daneben können immer wieder auch Pensionspferde und Turnierpferde im Schulbetrieb eingesetzt werden.

Die selbst gezogenen Pferde werden nach abgeschlossener Ausbildung zum Teil verkauft, zum Teil in den eigenen Schulbetrieb übernommen. Eine Ausweitung der Zucht ist wegen der hohen Aufzucht- und Ausbildungskosten in der Schweiz und des schwierigen Markts zur Zeit nicht geplant (der Verkaufserlös deckt nur bei wirklich guten Pferden die Aufzucht- und Ausbildungskosten).

Der Pensionsbetrieb kann kostendeckend geführt werden; eine Ausweitung ist – entsprechend der Nachfrage – möglich.

▪ **Zur rechtlichen Situation der verschiedenen Bauten und Anlagen**

Bauten und Anlagen im Bereich der Kernzone

Sämtliche Bauten und Anlagen im Bereich der Kernzone sind rechtskräftig bewilligt; Umnutzungen im Rahmen der baurechtlich bewilligten Nutzungen hätten, wenn sie denn überhaupt bewilligungspflichtig gewesen wären, im Anzeigeverfahren bewilligt werden müssen.

Bauten und Anlagen im Bereich der Landwirtschaftszone

Ein Teil der Bauten in der Landwirtschaftszone ist altrechtlich bewilligt, ein Teil der Bauten und Anlagen genießt, da vor mehr als zwanzig Jahren erstellt, Bestandesgarantie. Um die diesbezügliche Situation zu klären, soll im Baubewilligungsverfahren, das nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans durchzuführen ist, die Rechtmässigkeit aller bestehenden und für die nächste Zukunft geplanten Bauten und Anlagen festgestellt werden.

▪ **Entwicklungsszenarien**

Für den weiteren Betrieb des Islandpferdehofes sind drei Szenarien denkbar:

1. Reduktion auf eine hobbymässige Pferdehaltung mit insgesamt 6 – 8 Pferden unter Verwendung der bestehenden Stallungen und Anlagen in der Bauzone sowie der bewilligten bzw. durch Zeitablauf ersessenen Anlagen in der Landwirtschaftszone (Reitplatz)
2. Betrieb im heutigen Rahmen mit 18 bis 20 Pferden, davon 4 bis 5 Zuchtstuten, einigen Pferden für den Reitunterricht sowie einigen Pensionären (Nebenerwerb)
3. Expansion zu einem Pferdehof, der einer Familie als Existenzgrundlage (Haupterwerb) dienen kann. Ausbau der Zucht auf 8-10 Zuchtstuten,

Konsolidierung des Reitbetriebes mit 6 – 8 Schulpferden, 3 – 4 eigenen Turnierpferden sowie Pensionären und Verkaufspferden. Ein solcher Betrieb muss, um rentabel geführt werden zu können, insgesamt einen Bestand von 40 bis 50 Pferde (inklusive Fohlen / Jungtiere) aufweisen.

▪ **Planungsrechtlich zu sichernde Variante**

Die Betriebsinhaberin geht vom Betrieb im heutigen Rahmen aus, will sich aber die Variante einer möglichen Expansion langfristig nicht verbauen. Demzufolge basiert der Gestaltungsplan grundsätzlich auf dem heutigen Betrieb, gewährleistet aber die Ausbaumöglichkeit zu einem Vollerwerbsbetrieb.

6. Inhalt des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan umfasst die für den Bau der Betriebsanlagen erforderlichen Bauvorschriften sowie einen Plan über die Baubereiche im Mst. 1:500.

▪ **Pläne**

Der Plan Baubereiche umfasst den Baubereich Kernzone mit den Parkierungsflächen sowie den Baubereich Pferdeanlagen.

▪ **Bauvorschriften**

Zu den Bauvorschriften sind folgende Erläuterungen anzumerken:

Art. 1 Zweck

¹ Zweck des Gestaltungsplans Islandpferdehof Zur Wasserfuri, Oerlingen, ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und der weiteren Entwicklung eines Zucht-, Ausbildungs- und Pensionsbetriebes für Islandpferde im Gestaltungsplanperimeter.

² Der Pferdehof kann auch mit Pferden anderer Rassen geführt werden.

Der bestehende Islandpferdehof liegt zum Teil in der Kernzone, zum Teil in der Landwirtschaftszone. In der Landwirtschaftszone sind die Bauten und Anlagen für den Ausbildungsbetrieb zonenwidrig. Die Sicherung des Bestandes und der weiteren Entwicklung des Islandpferdehofes kann nur über einen Sondernutzungsplan erfolgen. Die Festsetzung eines Gestaltungsplans für den Pferdehof ist im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung möglich, weil ein solcher Betrieb – zumindest was die Pferdeanlagen anbetrifft - auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Die bestehende Anlage ist auf einen Betrieb mit Islandpferden ausgerichtet. Eine Umstellung auf eine andere Pferderasse ist nicht geplant. Da die Umstellung aber raumplanerisch nicht von Belang ist, soll sie auch nicht ausgeschlossen werden.

Art. 2 Perimeter

¹ Das Bezugsgebiet des Gestaltungsplans umfasst den in der Kernzone gelegenen Teil des Betriebsareals sowie die angrenzende, für die Pferdeanlagen erforderliche Fläche in der Landwirtschaftszone (Kat. Nr. 2602 und Teilfläche von Kat. Nr. 2601).

² Nicht Bestandteil des Gestaltungsplans sind die als Weideland und zur Futtergewinnung genutzten Teile des Betriebsareals.

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Inhalt

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

1. Bauvorschriften
2. Gestaltungsplan (Baubereiche) im Mst. 1 : 500

Keine Bemerkungen.

Art. 4 Ergänzendes Recht

Ergänzend zu den Bau- und Nutzungsvorschriften dieses Gestaltungsplans gelten das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kleinandelfingen (Stand beider Erlasse: 1. Oktober 2004).

Keine Bemerkungen.

Art. 5 Bau- und Nutzungsbereiche

Im Gestaltungsplan werden zwei Baubereiche ausgedehnt:

1. Baubereich Kernzone
2. Baubereich Pferdeanlagen

Es werden die zwei Baubereiche mit ihren besonderen Zweckbestimmungen aufgeführt.

Art. 6 Baubereich Kernzone

¹ Der Baubereich Kernzone dient dem Landwirtschaftsbetrieb (Grundlage des Pferdehofes) und dem Pferdebetrieb als Basis (Wohn- und Oekonomiegebäude, Stallungen, Betriebsinfrastruktur).

² Soweit die Gebäulichkeiten und das Bauland nicht für die Belange der Landwirtschaft und des Pferdehofes benötigt werden, können in den bestehenden Gebäuden und Neubauten alle gemäss Art. 4 Abs. 2 BO möglichen Nutzungen realisiert werden.

³ Im übrigen gelten die Bauvorschriften für die Kernzonen.

Grundsätzlich dient der Baubereich Kernzone – wie bis anhin – als Basis für den Pferdehof, d.h. für den Pferdebetrieb und den Landwirtschaftsbetrieb. Da aber auch bei einem Ausbau auf einen Vollerwerbsbetrieb nur ein Teil dieses Baubereiches für den Betrieb erforderlich sein wird, soll die gemäss Art. 4 Abs. 4 BO zulässige Nutzung realisiert werden können.

Für die in der Kernzone gelegenen Teile des Betriebes gelten die Nutzungs- und Bauvorschriften der Kernzone K gemäss Bauordnung der Gemeinde Kleinandelfingen (Stand: 31.5.2004):

▪ **Lärmempfindlichkeitsstufe III**

gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (Art. 1 BO)

- **Zonenzweck**

Erhaltung und sinnvolle Erneuerung der Dorfkerne (Art. 4 Abs. 1 BO)

- **Nutzung**

Wohnungen, nichtstörendes und mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe (Art. 4 Abs. 2 BO)

- **Umbau und Ersatzbau**

Lage, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild entsprechend den bestehenden Bauten (Art. 5 BO)

- **Neubauvorschriften**

(insbesondere Art. 6 – 14, 29, 31, 32, 37 BO)

- **Baumschutz**

Der unüberbaute südliche Teil des Kernzonenbereiches liegt vollumfänglich im Baumschutzbereich gemäss Art. 27 BO, in dem der vorhandene Baumbestand zu schonen und bei Abgang zu ersetzen ist.

Art. 7 Baubereich Pferdeanlagen

Der Baubereich Pferdeanlagen dient der Unterbringung der Pferde in Offenställen mit zugehörigen befestigten Ausläufen sowie der Erstellung und dem Betrieb der für die Haltung und Ausbildung von Pferd und Reiter erforderlichen bzw. dienlichen Bauten und Anlagen (Miststock, Pferdewaschplatz, Dressurviereck, kleine Reithalle).

Im Baubereich Pferdeanlagen werden die für den Pferdebetrieb erforderlichen Bauten und Anlagen realisiert. Nebst dem bestehenden Reitplatz handelt es sich dabei um die festen Pferdeunterstände und die befestigten Ausläufe. Die Islandpferde werden artgerecht in Offenställen gehalten, d.h. sie können sich frei in den Ausläufen und Ställen bewegen. Ebenfalls in diesem Bereich werden der Waschplatz und der Miststock mit Güllengrube erstellt. Zur Zeit nicht geplant ist die Erstellung einer kleinen Reithalle; es soll aber planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, ohne weitere Aenderung der Nutzungsplanung in einem späteren Zeitpunkt eine solche zu erstellen.

Art. 8 Gestaltung und Einordnung

¹ Im Baubereich Kernzone gelten die erhöhten Anforderungen bezüglich Einordnung und Gestaltung; dies im Rahmen der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen.

² Im Baubereich Pferdeanlagen gelten für die Gestaltung und Einordnung die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG; auf die angrenzende Kernzone ist im Rahmen der Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen angemessen Rücksicht zu nehmen.

Es gelten die Anforderungen der Grundordnung: gute Einordnung und Gestaltung in der Kernzone, befriedigende Einordnung und Gestaltung in der Landwirtschaftszone; alles unter Berücksichtigung der besonderen Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet.

Art. 9 Parkierung

Die erforderlichen Flächen für die Parkierung sind im Baubereich Kernzone ausgeschieden. Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

Keine Bemerkungen.

Art 10 Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Tierschutz

¹ Der Betrieb ist, was das Rauhfutter anbetrifft, soweit als möglich auf eigener Futterbasis zu betreiben (IP- oder ähnlicher Standard).

² Den Anliegen des Umweltschutzes ist umfassend Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Belange des Gewässerschutzes¹. Ebenso sind die Anliegen des Tierschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Dieser Artikel enthält die wesentlichen Grundsätze, was die Nachhaltigkeit anbetrifft: eigene Futterbasis (mit Qualitätsstandard), Wahrung der Belange des Gewässerschutzes und des Tierschutzes. Dem Gewässerschutz wird im Rahmen des Abwassersanierungskonzepts umfassend Rechnung getragen, den Anliegen des Tierschutzes durch die Offenstallhaltung.

7. Zum Verfahren

Das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren umfasst folgende Schritte:

- Vorprüfung durch die Baudirektion / ARV und Genehmigung des gewässerschutzrechtlichen Sanierungskonzepts durch das AWEL
- Oeffentliche Planauflage
- Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung – Zustimmung der Gemeindeversammlung
- Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion

In Koordination mit diesen Verfahrensschritten genehmigt das AWEL das Sanierungskonzept mit den hinsichtlich der weiteren Projektierung erforderlichen Auflagen.

8. Abwassertechnische Probleme

Diesbezüglich wird auf das Abwassersanierungskonzept (Beilage) verwiesen.

9. Baurechtliches Bewilligungsverfahren / Gewässerschutzrechtliches Bewilligungsverfahren für die bestehenden Bauten und Anlagen

Nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans und der Genehmigung des abwassertechnischen Sanierungskonzepts sind für die bestehenden Bauten und Anlagen das baurechtliche Bewilligungsverfahren und in Koordination damit das gewässerschutzrechtliche Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Kanton Zürich

Gemeinde Kleinandelfingen

Islandpferdehof zur Wasserfuri

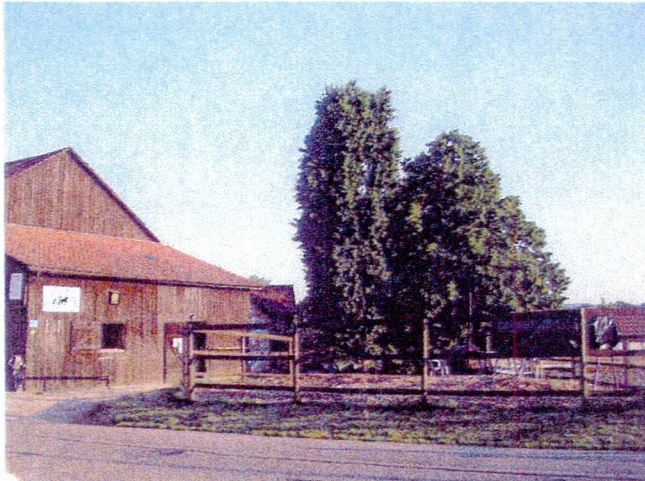
Anhang zum Privaten Gestaltungsplan (kein Bestandteil)

Bilder



Stallungen mit Reitplatz

Reitplatz



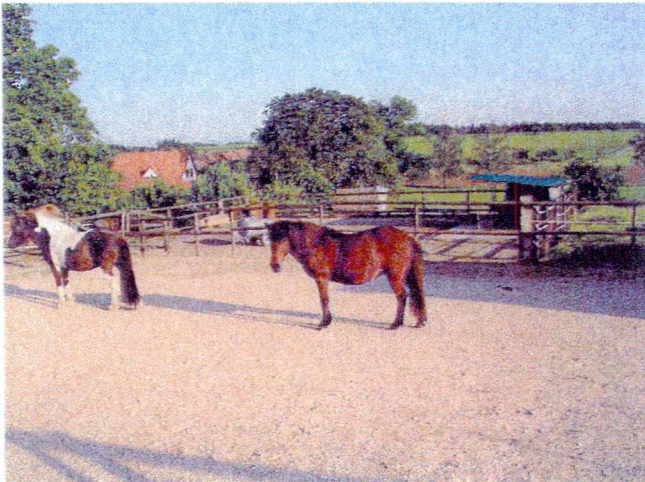
Paddocks



Privater Gestaltungsplan Islandpferdehof Zur Wasserfuri, Oerlingen

Anhang: Bilder (nicht Gestaltungsplanbestandteil)

3 von 4



Alter Miststock und Fresstand

