



Referenz-Nr.: ARE 16-1409

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

## Privater Gestaltungsplan «Eselheim Aline» – Genehmigung

Gemeinde **Hombrechtikon**

Lage Gärtnerei Huber, Schlatterhalde 1 (Kat.-Nr. 5804), Hombrechtikon

- Massgebende - Plan Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 17. März 2016  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 17. März 2016

### Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung stimmte mit Beschluss vom 22. Juni 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Eselheim Aline» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Meilen vom 3. August 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. September 2016 ersucht die Gemeinde Hombrechtikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Das Eselheim Aline auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Huber an der Schlatterhalde 1 (Kat.-Nr. 5804) in Hombrechtikon beherbergt bereits heute knapp 30 Tiere. Zur Vergrösserung auf bis zu 60 Tieren und zur Optimierung des Betriebs sowie zur Anpassung der baulichen Verhältnisse an die aktuellen tierschutzrechtlichen Bestimmungen sind entsprechende bauliche und gestalterische Massnahmen geplant. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden zusammen mit dem Eintrag im regionalen Richtplan vom 21. Dezember 2016 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Eselheims Aline in der Landwirtschaftszone geschaffen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Stiftung Eselhilfe sieht vor, einen Eselhof zur temporären oder dauerhaften Unterbringung von vernachlässigten oder kranken Eseln zu betreiben. Der Schweizerische Tierschutz sowie die Universität Zürich räumen dem Eselheim eine grosse tierschutzrechtliche Bedeutung mit einem wissenschaftlichen Nutzen für das Tierspital und somit ein grosses öffentliches Interesse ein. Die Universität beabsichtigt, die im Tierspital behandelten Tiere für die Dauer der Rekonvaleszenz im Eselheim Aline unterzubringen. Eine vergleichbare Institution fehlt in der Schweiz.

Das Eselheim Aline befindet sich in der Landwirtschaftszone. Mit der Standortfestlegung im regionalen Richtplan durch die ZPP und der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum privaten Gestaltungsplan wird ausschliesslich der Bau eines Eselheims ermöglicht. Im Falle der Betriebsaufgabe dürfen Bauten und Anlagen sowie die als Hof und Wüste ausgestaltete Flächen nicht für andere Zwecke umgenutzt werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	Mit dem Situationsplan werden verbindlich die vorgesehenen Baubereiche, die Aussenräume und die Erschliessung festgelegt. Artikel 2 der Bestimmungen gibt vor, welche Gebäudehöhe und welche Nutzung in den jeweiligen Baubereichen möglich sind. Zudem definiert er den Zweck und die Gestaltung der verschiedenen Aussenräume. In Artikel 4 werden die Umweltaspekte behandelt und in Artikel 5 geregelt, welche Massnahmen bei Betriebsaufgabe des Eselheims zu treffen sind.
Ergebnis der Vorprüfung	Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 23. Januar 2016 und 15. März 2016 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 Grundeigentümer (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Eselheim Aline», welchem die Gemeindeversammlung Hombrechtikon mit Beschluss vom 22. Juni 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 841.60 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin 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 Rekursschrift 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 Hombrechtikon 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 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 Hombrechtikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Osterwalder, Lehmann, Ingenieure und Geometer AG, Alte Landstrasse 248, Postfach 321, 8708 Männedorf (Nachführungsstelle)
- SKW AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**

VERSENDET AM 30. JAN. 2017

Privater Gestaltungsplan Eselheim Aline

## Situation

1:500

Durch die Grundeigentümer aufgestellt am

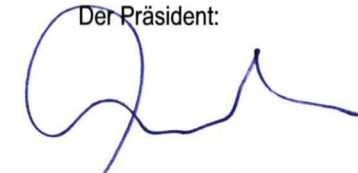
Der Grundeigentümer:



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am

30. Jan. 2017

Für die Baudirektion:



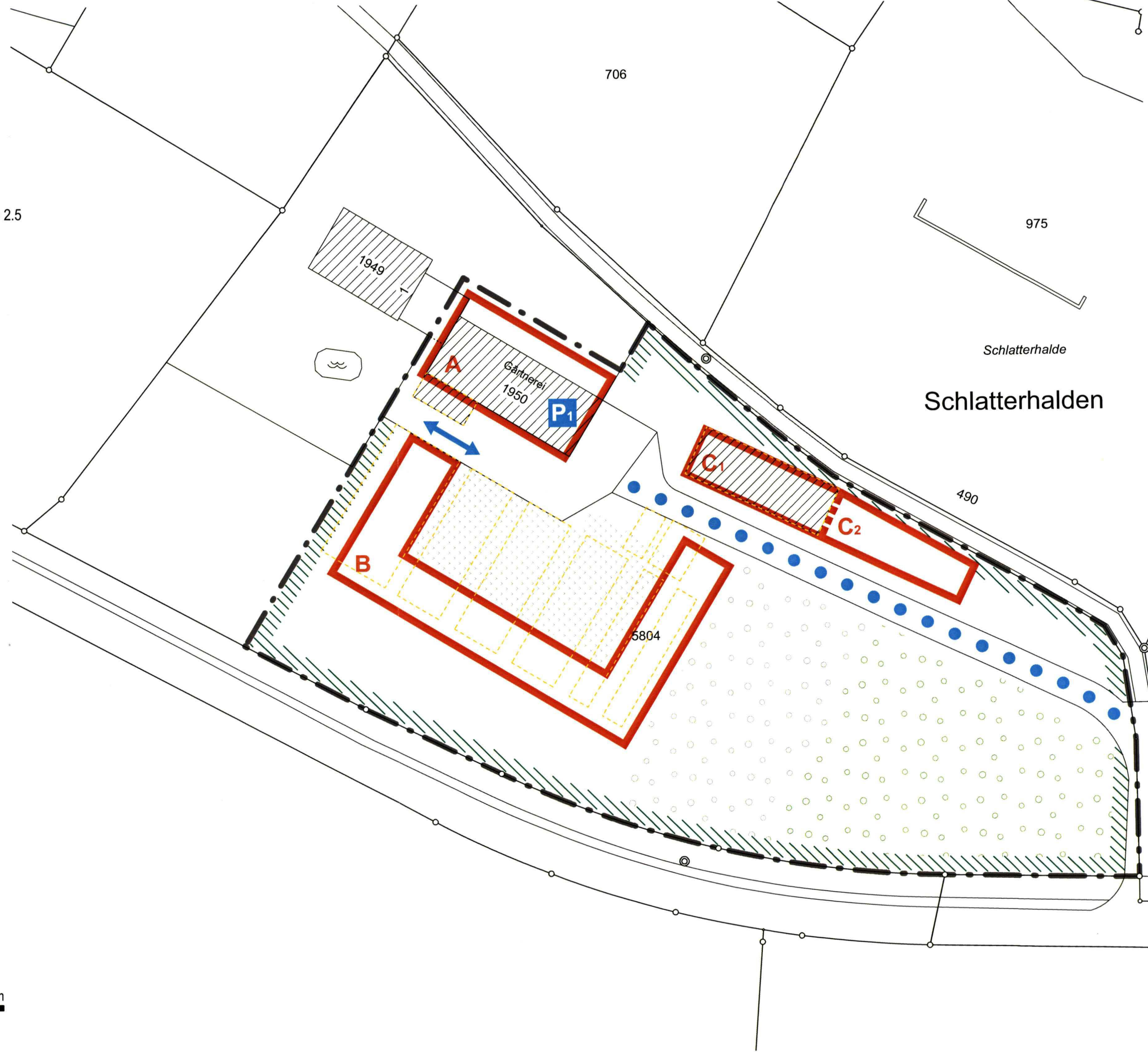
BDV-Nr. 1409/16

Verbindlicher Inhalt

Symbol	Beschreibung	Ziffer
	Geltungsbereich	1.2
	Baubereiche	2.2 bis 2.5
	Hof	2.6
	Wüste	2.7
	Weide	2.7
	Bepflanzung	2.9
	Erschliessung	3.1
	Parkierung	3.2
	Durchgang	3.3

Informativer Inhalt

	Bestehende Bauten
	Abzubrechende Bauten



Privater Gestaltungsplan Eselheim Aline

## Bestimmungen

Durch die Grundeigentümer aufgestellt am

Die Grundeigentümer:



Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigung durch die Baudirektion am **30. Jan. 2017**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

*1409/16*

**Hansruedi Diggelmann**

Planung | Vernetzung | Entwicklung

Marktgasse 20, 8001 Zürich

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

## 1. Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Zweck  
Der private Gestaltungsplan Eselheim Aline schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb des Eselheims in der Schlatterhalde.
- 1.2 Bestandteile und Geltungsbereich  
Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den vorliegenden Bestimmungen.  
Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgehalten.
- 1.3 Ergänzendes Recht  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, kommen das Raumplanungsgesetz des Bundes und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (je mit Ausführungsgesetzgebung) sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hombrechtikon zur Anwendung.

## 2. Bauten, Anlagen und Umschwung

- 2.1 Baubereiche  
Bauten und Anlagen sind nur innerhalb der Baubereiche A, B und C gestattet.
- 2.2 Baubereich A  
Im Baubereich A sind Bauten und Anlagen zur Lagerung von Futtermittel, Heu und Stroh zulässig. Ein Ersatzbau mit analogen Gebäudeabmessungen ist innerhalb des Baubereichs A zulässig.
- 2.3 Baubereich B  
Zulässig ist ein Stallgebäude mit einer Gesamthöhe von 4.5 m. Zusätzlich zu den Stallungen sind eine WC-Anlage und eine Nasszelle sowie Flächen für die Lagerung von Futter und eine Futterküche zulässig.
- 2.4 Baubereich C1  
Zulässig ist ein Lagergebäude mit einer Gesamthöhe von 4.5 m, insbesondere zur Lagerung von Futtermittel, Heu, Stroh und Heuküche.

- 2.5 Baubereich C2 Zulässig ist eine Mistplatte mit dreiseitigen Einwandungen von höchstens 1 m.
- 2.6 Hof Der Hof dient in erster Linie als Auslauf für die Tiere. Zudem dient die Fläche für den Ein- und Auslauf.
- 2.7 Wüste und Weide Die Wüste dient wie der Hof als Auslauf für die Tiere, und zwar den Bedürfnissen von Eseln entsprechend mit versickerungsfähigem Stein- bzw. Hartbelag. Die Weide ist konventionell zu bepflanzen und zu begrünen.
- 2.8 Einzäunungen Hof, Wüste und Weide können in geeigneter Weise eingezäunt werden. Für die Einzäunung von Wüste und Weide sind nicht glänzende Materialien bzw. eine entsprechende angepasste Farbgebung zu wählen.
- 2.9 Umgebung Das Areal des Eselheims ist entlang der Schlatt-Strasse und der Schlatterhalde dauernd in der heute bestehenden Art mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

### 3. Erschliessung und Parkierung

- 3.1 Erschliessung Die Erschliessung des Eselheims erfolgt über den bestehenden Weg ab der Schlatterhalde.
- 3.2 Parkierung Für die Parkierung stehen vier gedeckte Parkplätze auf dem Baubereich A (P1) zur Verfügung.
- 3.3 Sicherung Erschliessung Wohnhaus Vers.-Nr. 1949 Sollte für die Erschliessung von Wohnhaus Vers.-Nr. 1949 eine eigenständige Parzelle gegründet werden, ist ein Wegrecht und ein Recht zur dauernden Benützung von zwei Parkplätzen für Personenwagen auf Baubereich A einzuräumen.

## 4. Umwelt

- 4.1 Wasserhaushalt Das Regenwasser ist zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Bewässerung zu verwenden. Die Entwässerung ist im Trennsystem zu führen.
- 4.2 Lärm Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- 4.3 Luft Übermässige Geruchsimmissionen sind zu vermeiden. Durch geeignete Behandlung des Mistes und von Grüngut sind sie zudem möglichst gering zu halten.
- 4.4 Boden Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standort-typischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.
- Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- Ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> (einschliesslich künftiger Erweiterungen) mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:
- Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
  - Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.
- Ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

## 5. Schlussbestimmung

### 5.1 Betriebsaufgabe und Beseitigungsrevers

Wenn der Betrieb des Eselheims aufgegeben wird, sind die Bauten und Anlagen zu beseitigen und die Hof und Wiese ausgestalteten Flächen wieder zu begrünen.

Der Betrieb gilt als aufgehoben, wenn die Belegung auf unter 20% der realisierten Ställe sinkt und innerhalb von 18 Monaten nicht wieder eine Belegung von mindestens 50% ausgewiesen werden kann.

Diese Bestimmung ist mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

### 5.2 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Eselheim Aline tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Eselheim Aline

## Bericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage



**Hansruedi Diggelmann**  
Planung | Vernetzung | Entwicklung  
Marktgasse 20, 8001 Zürich

**Suter • von Känel • Wild • AG**  
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt  
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch  
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Handlungsbedarf	4
1.3 Öffentliches Interesse	4
2. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	5
2.1 Allgemeine Bestimmungen	5
2.2 Bauten, Anlagen und Umschwung	6
2.3 Erschliessung und Parkierung	7
2.4 Umwelt	8
2.5 Schlussbestimmungen	10
3. Mitwirkung	11
3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	11
3.2 Kantonale Vorprüfung	11
4. Planungsablauf	11

Auftraggeber

Familie Huber und Stiftung Eselhilfe

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

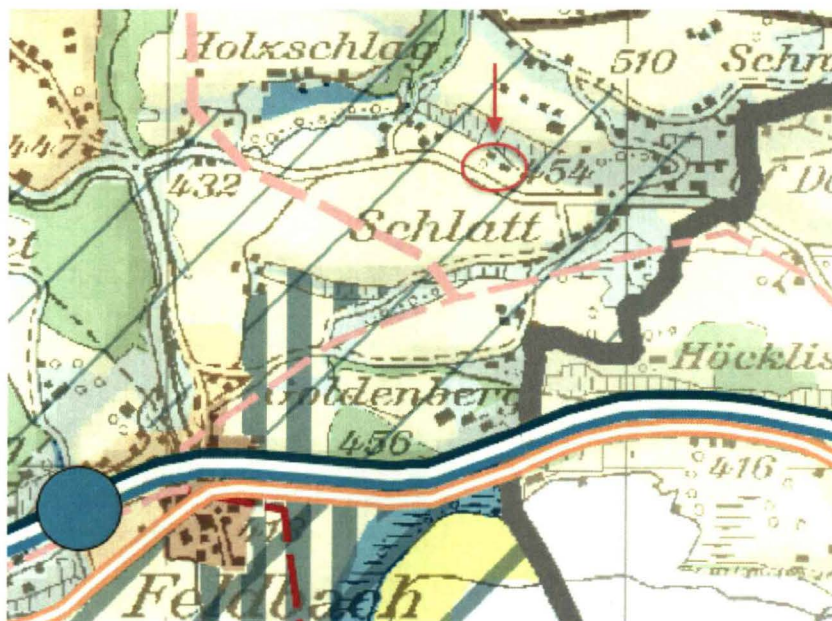
Das Eselheim Aline auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Huber an der Schlatterhalde 1 beherbergt bereits heute knapp 30 Tiere. Aus bau- und planungsrechtlichen Gründen, zur Vergrösserung und Optimierung des Betriebs sowie zur Anpassung der baulichen Verhältnisse an die aktuellen tierschutzrechtlichen Bestimmungen sind entsprechende bauliche und gestalterische Massnahmen geplant. Sie sollen in Kooperation zwischen der Familie Huber (Eigentümerin und heutige Betreiberin) und der Stiftung Eselhilfe (in Gründung; zukünftige Baurechtsnehmerin und Betreiberin) realisiert werden.

### Lage und Zonierung

Das Areal an der Schlatterhalde 1 (Kat.-Nr. 5804) liegt in je ca. 200 Metern Entfernung zwischen den Häusergruppen „Schlatt“ und „Hinterschlatt“, direkt an der mit einem separat geführten Veloweg gut ausgebauten Schlattstrasse am Fusse des Rebberges „Schlatterhalde“.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Landwirtschaftsgebiet sowie im Landschaftsförderungsgebiet Nr. 8 „Hombrechtikon-Stäfa“.

Auf Stufe Nutzungsplanung ist es der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.



## 1.2 Handlungsbedarf

### Pflege von Eseln

Der Esel als Wüstentier stellt besondere Anforderungen an Haltung und Pflege. Im Gegensatz zu Pferden ist er wenig erforscht. In der Schweiz fehlen Plätze, an denen Esel professionell betreut werden können, wenn sie von ihren Eigentümern nicht mehr (oder nicht mehr sachgerecht) gehalten werden können und generell, wenn sie krank oder rekonvaleszent sind.

In der Deutschschweiz fehlt ein entsprechender Eselhof. Die Stiftung Eselhilfe hat sich zum wichtigsten Ziel gesetzt, einen „Eselhof zur temporären oder dauernden Unterbringung von vernachlässigten oder kranken Eseln zu betreiben“ (Art. 3 der Statuten).

Mit der Übernahme des bestehenden Betriebs „Eselheim Aline“ soll der von der Familie Huber an der Schlatterhalde 1 in Feldbach (Hombrechtikon) aufgebaute Betrieb in eine dauernd gesicherte Institution überführt werden.

### Richt- und Nutzungsplanung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) erachtet das Vorhaben mit Schreiben an den Gemeinderat Hombrechtikon vom 25. Juli 2013 weder als in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 22 RPG) noch als auf dem Wege der Ausnahmegewilligung bewilligbar (Art. 24 – 24d bzw. Art. 37a RPG).

Das ARE verlangt, dass das öffentliche Interesse am Eselheim Aline formell durch eine entsprechende Festlegung im regionalen Richtplan dokumentiert bzw. bestätigt wird als Grundlage für die Durchführung einer Nutzungsplanung.

Als nutzungsplanerische Grundlage wird in Absprache mit der Gemeinde ein privater Gestaltungsplan festgesetzt.

## 1.3 Öffentliches Interesse

### Eigenheiten der Esel

Das Eselheim Aline liegt hinsichtlich seiner Funktion als wichtiger Teil der tierschutzrechtlichen und veterinärmedizinischen Versorgung von Eseln im öffentlichen Interesse (vgl. Ziff. 1.2).

### Tierschutz & Veterinärmedizin

Dieses Interesse wird vom Schweizer Tierschutz STS untermauert, welcher die Wichtigkeit der Auffangstation für Esel in Hombrechtikon bestätigt u.a. mit dem Hinweis, dass schweizweit eine vergleichbare Institution fehlt. In vergleichbarem Sinne werden das bestehende Eselheim und das der vorliegenden Planung zugrundeliegende Projekt vom Zürcher Tierschutz und von privaten Tierarztpraxen begrüsst und unterstützt.

Eine spezielle Zusammenarbeit ist mit der Universität Zürich, Departement für Pferde, geplant. Wie auch das kantonale Veterinäramt attestiert die Universität den heutigen Betreibern eine einwandfreie Haltung und Pflege der Tiere. Die Universität ist an einer Zusammenarbeit im Bereiche der veterinärmedizinischen Aus- und Weiterbildung interessiert und beabsichtigt, rekonvaleszente Tiere im Eselheim Aline in Pension bzw. in Quarantäne zu geben; auch als Voraussetzung dazu ist der geplante Ausbau nötig.

## 2. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 2.1 Allgemeine Bestimmungen

zu Art. 1.1  
Zweck

Zur Wünschbarkeit und Notwendigkeit des Betriebs des Eselheims Aline, vgl. vorstehend Ziff. 1. Einleitung.

zu Art. 1.2  
Bestandteile und Geltungsbereich

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörenden Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient zur Erläuterung und damit gleichzeitig als Hilfe zur Auslegung der einzelnen Bestimmungen.

zu Art. 1.3  
Ergänzendes Recht

Bei Art. 1.3 der Vorschriften handelt es sich um eine übliche formelle Klarstellung.

## 2.2 Bauten, Anlagen und Umschwung

zu Art. 2.1  
Baubereiche

Bauten und Anlagen für das Eselheim Aline sind nur innerhalb dieser Baubereiche zulässig.

Separat geregelt sind die im Situationsplan bezeichneten Flächen für die Erschliessung und die Parkierung sowie geeignete Einzäunungen von Hof, Wüste und Weide.

Zufahrt und Parkierung dienen auch dem Wohnhaus mit Umschwung, welches ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 5804 steht. Gleichzeitig mit dem einzuräumenden Baurecht sind auch die nötigen Durchgangs- und Mitbenützungsrechte zu regeln (vgl. unten zu Art. 3.3).

zu Art. 2.2  
Baubereich A

Der Baubereich A ist bereits heute mit einem Ökonomiegebäude mit Aufenthaltsraum und sanitären Einrichtungen bebaut. Das bestehende Gebäude darf als Futterlager genutzt werden. Ein Abbruch und Ersatz des bestehenden Gebäudes ist zulässig, er muss sich jedoch an den bestehenden Gebäudeabmessungen orientieren und innerhalb des Baubereichs platziert werden.

zu Art. 2.3  
Baubereich B

Der Baubereich B dient hauptsächlich den um den Hof (Auslauf) angeordneten Stallungen mit den nötigen direkt zugehörigen Nutzungen wie eine WC-Anlage und eine Nasszelle sowie Flächen für die Lagerung von Futter und eine Futterküche. Vorgesehen sind maximal fünfzig Boxen (inkl. Quarantäne und Kranken- bzw. Rehabilitationsboxen).

In der Quarantäne und in den Kranken- bzw. Rehabilitationsboxen können auf tierärztliche Einweisung auch andere Einhufer untergebracht werden.

zu Art. 2.4  
Baubereich C1

Der Baubereich C1 dient für ein Lagergebäude, dessen Gesamthöhe (wie die Stallungen auf Baubereich B) auf 4.5 m beschränkt ist.

zu Art. 2.5  
Baubereich C2

Der Baubereich C2 dient für eine minimal eingewandete Mistplatte.

zu Art. 2.6  
Hof

Der Hof dient dem Auslauf der Tiere, bei Bedarf auch dem Ein- und Auslad.

Obwohl durchwegs befestigt, ist der Hof als Auslauf für Esel gut geeignet (vgl. nachstehend zu Art. 2.7).

zu Art. 2.7  
Wüste und Weide

Als Auslauf für Esel wäre eine Weide alleine unzweckmässig. Esel sind Wüstentiere, deren Hufe Schaden nehmen, wenn sie dauernd auf weichem und feuchtem Untergrund stehen. Deshalb wird separat abgrenzbar eine Wüste eingerichtet, welche mit versickerungsfähigem Stein- bzw. Hartbelag auszurüsten ist.

zu Art. 2.8  
Einzäunungen

Für die Einzäunung der offenen Flächen östlich der Stallungen (Baubereich B) werden Vorgaben zu Materialisierung und Farbgebung gemacht.

Auf die Festlegung der Höhe der Einzäunungen wird verzichtet; diese bestimmt sich nach den Erfordernissen der Haltung von Eseln und – bei Bedarf – anderer Einhufer (vgl. zu Art. 2.3).

zu Art. 2.9  
Umgebung

Das gesamte Areal ist bereits heute mit einer dichten Bestockung abgegrenzt. Diese Bestockung ist in dieser Art zu erhalten und wenn nötig mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Büschen zu erneuern.

## 2.3 Erschliessung und Parkierung

zu Art. 3.1  
Erschliessung

Die Schlatterhalde ist ab der Schlattstrasse und das Areal ab der Schlatterhalde ausreichend erschlossen. Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen im Gestaltungsplan nimmt diese erschliessungsmässige Ausgangslage auf.

Damit ist sichergestellt, dass keine wesentlichen neuen Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Zufahrt und Parkierung für das ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 5804 stehende Wohnhaus ist mit den nötigen Durchgangs- und Mitbenützungsrechten zu regeln (vgl. unten zu Art. 3.3).

zu Art. 3.2  
Parkierung

Die vier gedeckten Parkplätze in Baubereich A (P1) dienen dem Betrieb, dem ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Wohnhaus sowie als Besucherparkplätze für beide.

zu Art. 3.3  
Sicherung Erschliessung  
Wohnhaus Vers.-Nr. 1949

Im Umfange des Gestaltungsplanperimeters soll auf Kat.-Nr. 5804 eine neue Parzelle gebildet werden, die im Baurecht an die Betreiberin des Eselheims abgegeben wird. Deshalb sind für die Erschliessung von Wohnhaus Kat.-Nr. 1949 ein Wegrecht und je ein Recht zur dauernden Benützung von zwei Parkplätzen für Personenwagen auf Baubereich A einzuräumen, die spätestens bis zur Bezugsbewilligung des Eselheims grundbuchlich zu sichern sind.

## 2.4 Umwelt

zu Art. 4.1  
Wasserhaushalt

Der Gestaltungsplan enthält Vorgaben zur Verwendung des Regenwassers und zur Entwässerung.

zu Art. 4.2  
Lärm

Die Zuweisung des Perimeters zur Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes entspricht der heutigen Ausgangslage und der Praxis für Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung.

zu Art. 4.3  
Luft

Es sind keine übermässigen Immissionen zu erwarten. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird im Gestaltungsplan verlangt, dass Immissionen durch eine geeignete Behandlung des Mistes und des Grüngutes zudem möglichst gering zu halten sind.

## Zu Art. 4.4 Boden

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht sind im Gestaltungsplangebiet mässig tiefgründige bis tiefgründige Böden mit einer landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Klasse 5 (futterbaubetonte Fruchtfolge) und 3 (getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte) vorhanden. Somit handelt es sich bei den Böden auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5804 um Fruchtfolgeflächen. Infolge der aktuellen Nutzung der Böden als Gärtnerei ist stellenweise mit anthropogenen Störungen des Bodens zu rechnen.

Die unter Artikel 4.4 aufgeführten Bestimmungen stammen aus dem Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefläche. Sie regeln den Umgang mit dem Boden, nachdem die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, so dass die ursprünglich standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt wird.

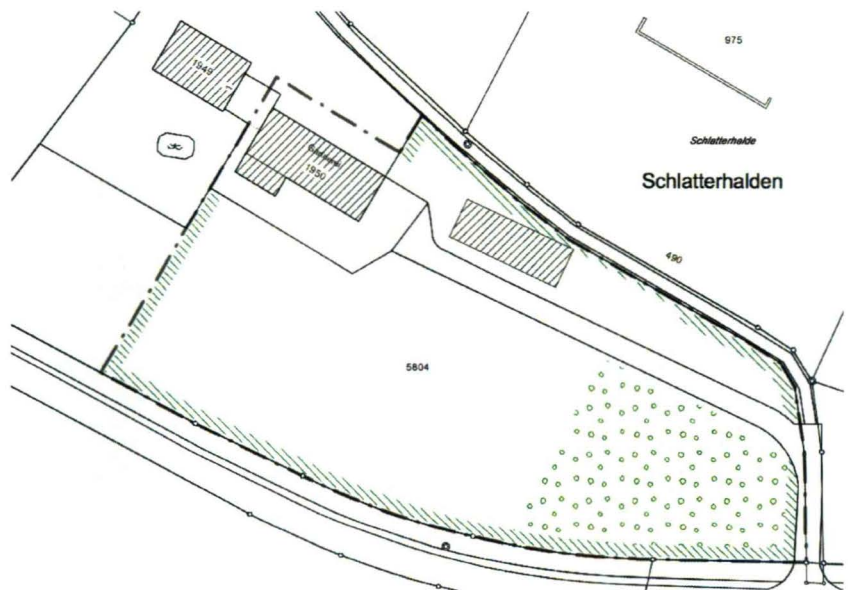
Umfang der baulichen Eingriffe  
in den Boden

Perimeterfläche: ca. 5'800 m<sup>2</sup>  
Weide/Bepflanzung: ca. 1'400 m<sup>2</sup>

Total bauliche  
Eingriffe <sup>1)</sup>: ca. 4'400 m<sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Dazu zählen: Baubereiche / Hof /  
Wüste / Strasse

Da voraussichtlich weniger als 5'000 m<sup>2</sup> Bodenfläche von baulichen Eingriffen betroffen sind, muss die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenfruchtbarkeit nicht mit einer Bürgschaft gesichert werden.



Baubewilligungsverfahren

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

## 2.5 Schlussbestimmungen

zu Art. 5.1  
Betriebsaufgabe und  
Beseitigungsrevers

Mit der Festlegung im regionalen Richtplan und mit Erlass des Gestaltungsplans wird ausschliesslich der Bau eines Eselheims ermöglicht. Im Falle der Betriebsaufgabe sollen die Bauten und Anlagen, die als Hof und Wüste ausgestalteten Flächen nicht für andere Zwecke umgenutzt werden können. Nicht von der Rückbaupflicht betroffen sind Bauten und Anlagen, die bereits vor Rechtskraft des Gestaltungsplans bewilligt wurden sowie die Zufahrtsstrasse und die Anlagen, die weiterhin der Erschliessung des Wohngebäudes ausserhalb des GP-Perimeters dienen.

Neben einer freiwilligen Betriebsaufgabe wird im Gestaltungsplan die massive Unterbelegung des Eselheims über mehr als 18 Monate einer Betriebsaufgabe gleichgestellt. Dies ist gerechtfertigt, weil der Betrieb bei einer dauernden Belegung von unter 20% die in den Ziff. 1.2 und 1.3 dieses Berichtes umschriebene Funktion im öffentlichen Interesse nicht mehr wahrnehmen kann.

Die beschriebenen vorsorglichen Restriktionen müssen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerket werden (sog. Beseitigungsrevers).

zu Art. 5.2  
Inkrafttreten

Der Beschluss der Gemeindeversammlung über die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Eselheim Aline ist der zuständigen kantonalen Stelle zur Genehmigung zu unterbreiten. Nach allfälligen anschliessenden Rechtsmittelverfahren tritt der Gestaltungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

## 3. Mitwirkung

### 3.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde keinen Einwendungen eingereicht worden.

Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen und keine Anträge eingereicht.

### 3.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Der private Gestaltungsplan Eselheim Aline wurde durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft.

Gestützt auf die im Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2016 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte wurde der private Gestaltungsplan angepasst. Mit Schreiben vom 15. März 2016 hat das Amt für Raumentwicklung den privaten Gestaltungsplan als genehmigungsfähig beurteilt.

## 4. Planungsablauf

Antrag an ZPP

Der Gemeinderat hat der Regionalplanungsgruppe ZPP den Antrag gestellt, den Standort für das Eselheim im regionalen Richtplan aufzunehmen. Die Standortfestsetzung erfolgt losgelöst von der laufenden Gesamtrevision des Richtplans.

Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind vor dem Erlass von Richt- und Nutzungsplänen die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören und die Unterlagen während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe).

Der Entwurf des regionalen Richtplaneintrags und der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Eselheim Alin wurden gleichzeitig öffentlich aufgelegt.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der Gestaltungsplanentwurf der kantonalen Genehmigungsinstanz zur Vorprüfung eingereicht.

Bereinigung	Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Amtsstellen wurde ausgewertet. Aufgrund der Vorbehalte aus der Vorprüfung wurde der Gestaltungsplan angepasst.
Antrag zu Handen Gemeindeversammlung	Der bereinigte Gestaltungsplan wird anschliessend durch den Gemeinderat zu Handen der Gemeindeversammlung verabschiedet.
Beschluss Gemeindeversammlung	Voraussichtlich wird die Gemeindeversammlung am 22. Juni 2016 über den Gestaltungsplan abstimmen. Die Zustimmung der Gemeindeversammlung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Planungsregion das Eselheim mit einem Eintrag im Regionalen Richtplan für standortgebunden erklärt.
Genehmigungsverfahren	Ein zustimmender Entscheid der Gemeindeversammlung über die Festsetzung des Gestaltungsplans wird der zuständigen kantonalen Stelle zur Genehmigung unterbreitet.
Rekurs	Der Gemeindeversammlungsbeschluss und die Genehmigung der Baudirektion werden jeweils mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Während 30 Tagen kann Rekurs erhoben werden.
Rechtskraft	Nach ungenutztem Ablauf der Rekursfrist oder nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren wird der Gestaltungsplan durch die öffentliche Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft gesetzt.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Gemeinde Hombrechtikon. Privater Gestaltungsplan Eselheim Aline. Inkraftsetzung.**

**Hombrechtikon.** Der Gemeinderat Hombrechtikon hat am 16.05.2017 beschlossen:

Der private Gestaltungsplan Eselheim Aline wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hombrechtikon an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 30. Januar 2017 genehmigt. Die Beschlüsse wurden am 10. Februar 2017 publiziert und lagen in der Folge 30 Tage in der Gemeindeverwaltung (Hochbau- und Liegenschaftenabteilung) öffentlich auf.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. April 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Eselheim Aline tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Hombrechtikon  
Abteilung Hochbau und Liegenschaften

00197489