

VERFÜGUNG

vom 24. November 2005

Gossau. Privater Gestaltungsplan Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 13. Juni 2005 stimmte die Gemeindeversammlung Gossau dem privaten Gestaltungsplan Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. August 2005 und des Bezirksrates Hinwil vom 9. August 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. September 2005 ersucht die Gemeinde Gossau um Genehmigung der Vorlage.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, welche erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt bzw. erhöhten Koordinationsbedarf bezüglich raumplanungs-, umwelt-, landschafts- und gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen haben sind planungspflichtig und erfordern eine entsprechende demokratische Legitimation auf Stufe Richt- und/oder Nutzungsplanung. Nach kantonalem Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet für spezielle Nutzungen, die nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebietes untergebracht werden können, durchstossen werden (Richtplantext Pt. 3.2.3 c).

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan GP3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb auf einer Fläche von rund 13 ha in der Landwirtschaftszone im Gebiet Jungholz geschaffen. Der Gestaltungsplan regelt Art und Mass, Gestaltung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Parkierung sowie Umgebungsgestaltung.

Der im regionalen Richtplan Oberland (RRB Nr. 2257/1998) als besonderes Erholungsgebiet C festgelegte geplante Golfplatz „Drei Linden“ in Gossau wurde als planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes mit RRB Nr. 1495 vom 26. Oktober 2005 aufgehoben.

Als nutzungsplanerische Grundlage wurde gleichzeitig mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan GP3 die für den Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb benötigte Fläche im Gebiet Jungholz im Zonenplan der Erholungszone E4 zugewiesen.

Der private Gestaltungsplan Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz umfasst den Gestaltungsplan 1:1000 mit den dazugehörigen Vorschriften. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz, dem die Gemeindeversammlung Gossau am 13. Juni 2005 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Herr Rolf Aerne, Drusbergstrasse 12, 8634 Hombrechtikon

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist).

Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	64.00	
<hr/>			
Total	Fr.	992.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

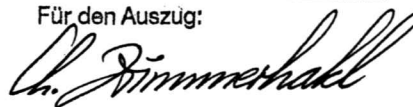
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Gossau (für sich und zuhanden der Grundeigentümerschaft unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekursionskommissionen (unter Beilage eines Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 24. November 2005
051631/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Legende

Festlegung		Perimeter	
Baubereiche			Gestaltungsplan Perimeter
A 01 - 03	Baubereiche A01 - 03 A01 Bewegungshalle mit Einstellraum für landw. Geräte plus Angstelltenzimmer A02 Stallungen für Stuten und Hengste A03 Fohlenstall mit Futterlager		Bedarfsparkierung
B	Baubereich B 2 Wohnbauten für sämtliche Selbstbewirtschafter plus Administration und Verwaltung		Standort für mögl. Anlasparkierung
Aussenbereiche			Hauptzufahrt
C	Pferdebewegungsplatz		Fusswege
D 1	Vorbereich mit Parkierung	Technische Erschliessung	
D 2	Vorbereich ohne Parkierung		Jungholzbach eingedohlt Regenabwasser
E	Bereich Bepflanzung Hecken, Hochstammbäume		geplante Verlegung des eingedohnten Jungholzbaches oder Offenlegung
F	Bereich Weiden, Separation einzelner Bereiche durch Zäune		Abwasser
	Pferdeführanlage mögl. Standort		Elektro Bestand
Hinweise			
	bestehende Gebäude ausserhalb Perimeter		mögl. Weideneinteilung
	abzubrechende Bauten		landwirtschaftlich genutzte Flächen ausserhalb Perimeter
	projektierte Gebäude gemäss Vorprojekt		

Festgesetzt von den Gestaltungsplanverfassern:
U. Bünchler *Ad. Anne Goll* *T. Müller*
 Die Grundeigentümer:
E. Goll-Bühler *E. Goll* *H. Goll*
 Frau E. Goll-Bühler Frau Elsa Goll Frau Hedi Goll
M. Robmann-Goll *R. Heinger-Goll* *I. Müdespächer-Goll*
 Frau Maja Robmann-Goll Frau Ruth Heinger-Goll Frau Irma Müdespächer-Goll
D. Burkhalter
 Frau Doris Burkhalter-Goll

Amt für Raumordnung und Vermessung

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **13. Juni 2005**

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:
J. Kündig
 Jörg Kündig

Der Schreiber:
T. P. Binder
 Thomas-Peter Binder

Von der Baudirektion genehmigt am: **24. Nov. 2005**

BDV Nr. 1341/05

Für die Baudirektion
U. Zimmermann

Architekt	RZ roskoth zannetti architekten gmbh Untere Bahnhofstrasse 12 8640 Rapperswil	Tel: 052 211 07 84 Fax: 052 211 07 85 info@rzarchitekten.com www.rzarchitekten.com
Planungsphase	Privater Gestaltungsplan	Projektnummer 2004_04
Projekt	Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz	Massstab 1:1000
Planinhalt	Gestaltungsplan	Plannummer G_01
Bezugskote	0.00 ca. 466.00	Plangrösse 84 x 69.4
Erstentwurf / Gez.	13.01.05 / fr	CAD-Code
Letzte Rev. / Gez.	-	Revisionsindex



Privater Gestaltungsplan Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz

Vorschriften

Festgesetzt von den GP-Verfassern:
Grundeigentümer siehe letzte Seite

H. Bärndorfer *P. Stueve*
Stueve-Gierl

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 13. Juni 2005

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Jörg Kündig
Jörg Kündig

Der Schreiber:

Thomas-Peter Binder
Thomas-Peter Binder

Von der Baudirektion
genehmigt am: 24. Nov. 2005

BDV Nr. 1341/05

Für die Baudirektion

Ch. Dimmerhake

Gestaltungsplan Vorschriften

Der private Gestaltungsplan „Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz“ stützt sich auf Paragraph 85 ff des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das Projekt „Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz“ zu realisieren. Der Gestaltungsplan regelt Art und Mass der Nutzung, die Gestaltung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung.

Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan „Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz“ umfasst den im Plan Mst. 1 : 1000 bezeichneten Perimeter.
- 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes: Vorschriften und Plan 1 : 1000
- 3 Alle in der Legende zum Plan als Festlegung bezeichneten Planelemente sind verbindlich. Alle übrigen Planelemente sowie das Vorprojekt, der Masterplan und der Planungsbericht sind hinweisend.
- 4 Verhältnis zum übergeordneten Recht: Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG)

Art. 3 Lage und Baumasse der Neubauten

Baubereich A 01	27500 m ³	Gesamthöhe	12.5 m
Baubereich A 02	16000m ³	Gesamthöhe	9.5 m
Baubereich A 03	6000m ³	Gesamthöhe	9.5 m
Baubereich B	2800m ³	Gesamthöhe	9.5 m

Art. 4 Nutzungsart

- 1 In den Baubereichen A und B sind Bauten und Anlagen für die Pferdezucht, den Ausbildungsbetrieb, die Pferdehaltung und Betriebsbedingtes Wohnen zulässig.
- 2 Maximal zulässige Wohnnutzung pro Baubereich: A : max 100m² BGF
B : max 470m² BGF
- 3 Innerhalb der im Plan als Aussenbereiche bezeichneten Flächen sind Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Zucht- und Ausbildungsbetrieb stehen. Im Bereich des entsprechenden Symbols kann eine Führanlage erstellt werden.

Art. 5 Gestaltung allgemein

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Gegen aussen in Erscheinung tretende Bauteile, Materialien und Farben dürfen weder überwiegend spiegelnde, noch stark reflektierende Oberflächen aufweisen, und haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen.
- 3 Es sind nur geneigte Dächer (Sattel- oder Pultdächer) zugelassen. Oberlichter bei den Hallen und Ökonomiegebäuden sind auch in Form von Lichtbändern zugelassen. Die Dacheindeckung hat sich in Farbe und Material dem Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 6 Umgebungsgestaltung

- 1 Hecken und Bäume sind mit standortgerechten Pflanzen zu erstellen.
- 2 Wege und Plätze sind inklusive den Parkplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Davon ausgenommen sind die unmittelbaren Eingangsbereiche zu den Gebäuden.
- 3 Die Umzäunung der Weiden ist in Holz zu erstellen und hat sich in Ausgestaltung und Farbe dem Landschaftsbild einzuordnen.
- 4 Zur Abschirmung der Bauten sind Baumpflanzungen innerhalb des Baubereiches (E) vorzusehen

Art. 7 Technische Erschliessung

Die technische Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Leitungen. Es ist geplant, den eingetolten Jungholzbach im Bereich E zu verlegen oder evt. offen zu legen.

Art. 8 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die Jungholzstrasse mit Hauptzufahrt ab Leerütistrasse.

Art. 9 Parkierung

1 Anzahl offene Bedarfsparkplätze max. 26
Anzahl gedeckte Bedarfsparkplätze max. 3
Anlassparkierung nach Bedarf

2 Lage der offenen Bedarfsparkplätze: gemäss Plan, Baubereich D 1
Lage der gedeckten Bedarfsparkplätze: Baubereich B
Lage der Anlassparkierung: gemäss Plan, Bereich F

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidg. Lärmschutzverordnung LSV.

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan „Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz“ tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Die Grundeigentümer:

E. Goll-Bühler
.....
Frau E. Goll-Bühler

E. Goll
.....
Frau Elsa Goll

H. Goll
.....
Frau Heidi Goll

M. Robmann-Goll
.....
Frau Maja Robmann-Goll

R. Heiniger-Goll
.....
Frau Ruth Heiniger-Goll

I. Müdspacher-Goll
.....
Frau Irma Müdspacher-Goll

D. Burkhalter-Goll
.....
Frau Doris Burkhalter-Goll

Inhaltsverzeichnis:

Planungsbericht
Masterplan
Betriebskonzept

Erläuterungen / Bericht gemäss Art. 47 RPV

1. Zusammenfassung

Der vorliegende Gestaltungsplan zeigt auf, wie im Jungholz in Gossau ein landwirtschaftlicher Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb mit langfristigen Zukunftsperspektiven entsteht. Diesem Gestaltungsplan dienen folgende Merkmale als Grundlage:

- Landwirtschaftlicher Betrieb mit genügend Weidefläche (Fohlen, Pferde und Zuchttiere) und Fruchtfolgefläche (für eigene Futterproduktion)
- Landwirtschaftlicher Betrieb, welcher geographisch und verkehrstechnisch gut gelegen ist und topographisch optimale Voraussetzungen bringt
- Die Betriebsleiter verfügen über langjährige Zuchterfahrung im In- und Ausland, sind zudem in Zuchtkommissionen und –Verbänden aktiv tätig und erfolgreich in der Sportpferdezucht
- Anerkannte und erfolgreiche Zuchttiere stehen bereits seit geraumer Zeit in Besitz (oder zur Verfügung) der zukünftigen Betreiber (sowohl Zuchthengste, wie auch Zuchtstuten)
- In der gesamten Deutschschweiz gibt es keinen professionell geführten Zuchtbetrieb mit entsprechender, marktgerechter Infrastruktur
- Verfasser des GP sind schon über 15 Jahre, resp. 20 Jahre erfolgreich im Bereich der Pferdehaltung und –Ausbildung tätig

1.1 Lösungsansatz

Wichtiger Gesichtspunkt bei der Lösungssuche war die Kombination zwischen dem Einbringen modernsten Erkenntnissen in der Pferdezucht und -haltung, dem Bereitstellen einer marktgerechten Infrastruktur und der optischen Einbettung in die schöne Gossauer Riedlandschaft. Das Gebäudekonzept ermöglicht die getrennte Haltung von Zuchthengsten und Zuchtstuten sowie Fohlenaufzucht und gleichzeitig sind effiziente Arbeitsbläufe möglich.

2. Einleitung

2.1. Ausgangslage

Ausser dem NPZ (Nationales Pferdesportzentrum) in Bern gibt es in der ganzen Deutschschweiz keinen professionellen Zuchtbetrieb mit entsprechendem Know-how und Infrastruktur. Das Erkennen dieser Marktnische hat uns bewogen, den landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Goll als möglichen Standort zu evaluieren. Auf diesem Weg haben wir auch das Gesuch um Aufhebung der Richtplanfestlegung des Golfplatzes Drei Linden am 12. Oktober 2004 schriftlich dem Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Oberland PZO übergeben. Gleichzeitig ist bei der PZO das Gesuch um Eintrag als Pferdezuchtbetrieb gestellt worden.

2.2. Bedürfnisermittlung

Die Schweiz als Nachzuchtland kann nicht auf grosse Tradition in der Pferdezucht verweisen. Weil die Möglichkeiten zum Züchten in der Deutschschweiz praktisch nicht vorhanden sind, werden Fohlen und junge Pferde von Reitern und Pferdefreunden oftmals auch vom Ausland her gekauft. Allein in unserem unmittelbaren Umfeld wird immer wieder der grosse Wusch geäussert, selber einmal ein Fohlen züchten zu können.

2.3. Projektanforderungen

Ein Pflichtenheft zeigt die Breite der Anforderungen an ein solches Projekt auf:

- grosse helle und luftige Pferdeboxen
- Rücksichtnahme auf natürliche Triebe der Pferde (auch optische Trennung von Zucht-Hengsten und Zucht-Stuten)
- Miteinbezug der jüngsten wissenschaftlichen Pferdezucht-Erkenntnisse (Materneller Effekt wurde bis vor kurzer Zeit unterschätzt)
- Ökologisches Futter verringert Krankheiten speziell bei Zuchtstuten und Fohlen (Ekzeme, Hautausschläge, etc.) – eigene Futterproduktion wenn immer möglich
- Viel Bewegung stärkt Skelett und Muskulatur auch von Fohlen
- Fohlen müssen sowohl Hierarchie und Sozialkontakt in der Herde lernen und erfahren, als auch „Menschen-bezogen“ aufwachsen. Die zukünftigen (durchschnittlichen) Pferdeeigentümer wollen „liebe“, einfache und gut rittige Pferde.
- Ein professionelles, marktgerechtes Umfeld, sprich Infrastruktur. Wenn sich jemand für einen Sprung (=Samen) eines Hengstes interessiert und abends um 19.00 Uhr den Deckhengst in Bewegung oder sogar unter dem Sattel sehen will, muss eine entsprechende Halle zur Verfügung stehen. Das gilt auch für Leute, welche ein junges Pferd ausprobieren möchten.
- Gut organisierte Verkaufspräsentationen verlangen nach einer grosszügigen Halle. Hengstpräsentationen, Fohlenshows und Jungpferdeverkaufsanlässe fallen in die Herbst- und Wintermonate (September bis April) und sind Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung.
- Emotionale Komponente ist entscheidend. In Deutschland, wo ein Grossteil der jungen Sportpferde herkommt werden professionelle Verkaufsshows durchgeführt. Die Qualität des Pferdes ist nur subjektiv zu messen, deshalb kommt der emotionalen Komponente eine zusätzliche Wichtigkeit zu. Hier dürfen keine Kompromisse eingegangen werden, denn das Umfeld und die Infrastruktur sind exakt zu vergleichen.
- Sicherheitsaspekt. Junge Pferde bleiben unberechenbar und der Durchschnitt der Reiterinnen und Reiter ist eher überfordert im Sattel eines eben erst angerittenen 3 1/2-jährigen Pferdes. Eine Halle ist für das Fluchttier Pferd eine grosse Hilfe und für den Reiter ebenso.
- Effiziente Arbeitsabläufe
- Genügend Fläche für Weiden und Futteranbau
- Geographisch und verkehrstechnisch gut gelegen (Agglomeration Zürich)
- Eine Führenanlage (Karussell) hilft mit, die Kondition zu verbessern
- Und nicht zuletzt kompetente, erfahrene Betriebsleiterparteien

3. Lösungsansätze

Der Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb muss einerseits den Ansprüchen der Tiere gerecht werden und als Gesamtkonzept gut ins Gossauer Ried eingebettet werden und andererseits den heutigen Anforderungen der zukünftigen Pferde-Kunden entsprechen. Nach langen Evaluationen und Besichtigungen von Zuchtbetrieben in Deutschland sind wir überzeugt, eine optimale Lösung gefunden zu haben.

3.1 Gebäude

Die Pferdebewegungshalle und der Hengst- und Stutenstall, sowie die restlichen Gebäude sind optisch aufeinander abgestimmt und vermitteln eine positive und angenehme Ambiance. Die Ausrichtung der Firste der Ökonomiegebäude gegen Norden (siehe auch Plan) hat den Hintergrund, dass die Wetterseite (Westen) gut abgedeckt ist und Windschatten für die Stallungen garantiert. Dies ist insbesondere beim offenen Stallkonzept (Offenstall bei Fohlen und Paddock-Variante (= Auslauf-Variante)) bei Stuten und Hengsten) von grösster Wichtigkeit.

Die nachhaltige Bauweise und ein ökologisch ausgerichtetes Grundkonzept machen dieses Projekt zusätzlich interessant. Die bestehende Güllegrube soll als Wasserreservoir für die Bewässerung von Pferdebewegungshalle und Aussenplatz dienen.

Die einzelnen Baubereiche sehen folgende Nutzungen vor:

Bereich A 01

- Pferdebewegungshalle
- Einstellraum für Traktoren und Maschinen/landw. Geräte
- Aufenthaltsraum
- Angestelltenzimmer OG

Bereich A 02

- Hengst- bzw. Stutenstallungen mit Paddocks (Pferdeausläufe)
- Stallungen für Jungpferde
- Funktionszentrale
- Sattelkammer
- Garderobe/Toilette
- Putzplätze
- Abstellraum
- Futterlager (Hafer/Gerste für wöchentlichen Bedarf)

Bereich A 03

- Fohlenstall
- Heu und Strohlager
- Futterlager / Futtersilo

Bereich B

- Zwei Wohnbauten für beide Betreiber,
inkl. Büro und Verwaltung (BGF 470m²) (siehe auch Punkt 3.2.)
- Büro / Verwaltung
- Garage (2 PP)

Aussenbereich C

- Aussen Pferdebewegungsplatz

Aussenbereich D

- Pferdeweiden mit Separation einzelner Pferde oder Pferde
- Führanlage (Die Führanlage kann auf dem Weide-/Aussenbereich erstellt werden. Das Symbol weist lediglich auf den ungefähren Standort hin. Eine sinnvolle Nutzung, d.h. effiziente Abläufe vom Stall her sind notwendig.

3.2. Nachweis der standortgebundenen/betriebsbedingten Wohnfläche

Einem professionellen Zuchtbetrieb fällt eine ungleich grössere Verantwortung zu, als dies die normale Pferdehaltung kennt. Als Konsequenz ist auch der personelle Aufwand viel grösser. Zudem muss das Personal auf der Pferdezuchtanlage wohnen, um bei Geburten (die Stuten fohlen meist in der Nacht ab) oder sonstigen (relativ häufig) auftauchenden Situationen (z.B. tränken von Fohlen, wenn die Stute zu wenig Milch hat, etc.) immer vor Ort und somit einsatzfähig zu sein. Oftmals rettet ein rasches Handeln ein Fohlen- oder Stutenleben.

Diese personalintensiven Arbeiten verlangen nach Personalzimmern auf der Anlage. So sind fünf Angestelltenzimmer (à 20m²) geplant. Bei Notfällen in der Nacht sind mindestens zwei Personen gefordert, um wirkungsvoll handeln zu können bis evt. der Tierarzt eintrifft.

Es ist geplant zwei eingeschossige Fachwerkhäuser (GF 152m² und 115m²) für beide Betreiberparteien im Wohnbereich B zu erstellen. Diese Wohnbauten passen hervorragend zur Pferdezucht- und Ausbildungsanlage und bilden zusammen eine optisch einladende Gesamteinheit. Das Landwirtschaftsamt hat nicht nur den Selbstbewirtschaftungsstatus der beiden Betreiberparteien sondern auch die Fachkompetenz im Bereich Zucht, Aufzucht, Ausbildung, Hengst und Stutenhaltung usw. voll anerkannt.

3.3. Freiraumkonzept

Um die Anlage auch optisch optimal in die schöne Rietlandschaft von Gossau einzubetten, ist die Anpflanzung von mind. 22 Hochstammbäumen rund um die Anlage geplant. Ebenso wird an dieser Stelle auf den Masterplan hingewiesen, welcher das Freiraumkonzept ebenfalls dokumentiert. Die Bäume entlang der Jungholzstrasse werden selbstverständlich belassen. Die Bepflanzung (Bäume und Hecken) stellt einen wichtigen Punkt dar für die Verfasser des Gestaltungsplanes und hat den Zweck der optimalen optischen Einbettung der Anlage in die Landschaft von Gossau.

3.4. Parkplatzsituation

Bedarfparkplätze max. 26 Stück im Eingangsbereich (zwischen Jungholzstrasse und Stalltrakt) siehe auch Plan. Bei Vollbesetzung sind für die 20 bis 28 Pferde- und 10 bis 18 Fohlen-Besitzer 26 Bedarfparkplätze eingeplant (Besitzer haben teilweise mehrere Fohlen). Da vor allem die Fohlenbesitzer nur sporadisch ihre Jungtiere besuchen sind 26 Bedarfs-Parkplätze genügend. Zudem kommen auch die Pferdebesitzer nicht täglich zu ihren Tieren. Für die Betreiber sind zwei gedeckte Parkplätze vorgesehen. Anlassparkierung entlang der Jungholzstrasse (werden mittels Plastikbändern markiert).

3.5. Verkehrserschliessung

Die Erschliessung findet über die Jungholzstrasse statt.

3.6. Technische Erschliessung

Die häuslichen Abwässer sind an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft ist ein Kanalisations-Anschlussprojekt zur Genehmigung einzureichen. Der Anschluss muss vor der Inbetriebnahme erfolgt sein. Erste Gespräche mit dem AWEL haben bereits stattgefunden (Anfang Dezember 2004). Weitergehende technische Abklärungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens werden selbstverständlich vorgenommen.

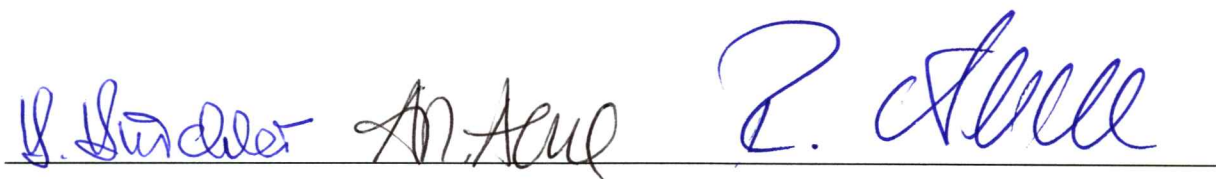
Die Jauchegrube und die Mistplätze haben den geltenden Richtlinien zu entsprechen. Die Verwertung des anfallenden Mistes und der Jauche erfolgt auf den eigenen Feldern.

Die Oberflächenwasser der Dächer, Wege und Plätze sind zu versickern. Wo notwendig sind Rückhaltebecken vorzusehen. Eine Zuleitung in die Bäche ist nur gestattet, wenn eine Versickerung aus geologischer Beschaffenheit nicht möglich ist.

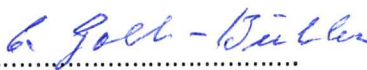
3.7. Landwirtschaftsamt / Volkswirtschaftsdirektion

Nach eingehender Prüfung durch das Landwirtschaftsamt des Kantons Zürich (Herrn Bouquet und Frau Portmann) inklusive einer Betriebsbesichtigung ist den Verfassern (Rolf Aerne-Caliezi, Anna-Mengia Aerne-Caliezi und Béatrice Bürchler) des Gestaltungsplanes einzeln der Selbstbewirtschaftungsstatus zugesprochen worden. Dieser Umstand ist entsprechend wichtig, da die Erwerber den landwirtschaftlichen Betrieb in Form einer Aktiengesellschaft erwerben wollen. Die schriftliche Verfügung ist noch ausstehend, da der Schweizerische Bauernverband die Statuten erarbeitet hat und diese nun noch vom Landwirtschaftsamt schriftlich gutgeheissen werden müssen. Die mündliche Zusage sowie die rechtlichen Grundlagen dazu (BGBB) sind selbstverständlich vorhanden.

Festgesetzt von den Gestaltungsplanverfassern:



Die Grundeigentümer:


.....
Frau E. Goll-Bühler


.....
Frau Elsa Goll


.....
Frau Heidi Goll


.....
Frau Maja Robmann-Goll


.....
Frau Ruth Heiniger-Goll


.....
Frau Irma Müdspacher-Goll


.....
Frau Doris Burkhalter-Goll
