



VERFÜGUNG

vom 19. September 2006

Gossau. Privater Gestaltungsplan Isfäld

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 12. Juni 2006 stimmte die Gemeindeversammlung Gossau dem privaten Gestaltungsplan Isfäld (GP4) zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 25. August 2006 und des Bezirksrates Hinwil vom 1. September 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Juli 2006 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 Isfäld (GP4) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Pferdehaltungs-, Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb in der Landwirtschaftszone als Teil des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes auf Kat.-Nr. 7308 geschaffen. Der Gestaltungsplan regelt auf einer Fläche von ca. 5.4 ha die Bereiche für Stallungen, Trainingshalle, Aussenplatz, Abstellplätze, Mistplatz und Weide/Wiese sowie die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung.

Als nutzungsplanerische Grundlage wurde gleichzeitig mit der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Isfäld (GP4) die für den Pferdehaltungs-, Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb benötigte Fläche im Zonenplan der Erholungszone E4 zugewiesen.

Nach Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG, LS 721.100) und Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV, LS 721.100.1) ist der Raumbedarf für Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Grundlage für die Festlegung des Raumbedarfes ist die Richtlinie des Bundes «Raum den Fließgewässern!» vom Mai 2000.

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) reicht die Abflusskapazität des Gossauerbaches, öffentliches Gewässer Nr. 3.0, nicht aus, um das 50-jährliche Hochwasser schadlos abzuleiten. Die planungsrechtliche Baureife im Sinne von § 235 PBG setzt voraus, dass ein Hochwasserschutzprojekt vorliegt, welches den Raumbedarf gemäss Richtlinie des Bundes gewährleistet. Das im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan erforderliche Hochwasserschutzprojekt wurde von der Gemeinde Gossau in Auftrag gegeben. Es wird deshalb ausdrücklich festgestellt, dass betreffend das Gestaltungsplangebiet keine baurechtlichen Bewilligungen erteilt werden dürfen, solange kein Sanierungsprojekt vorliegt, das sowohl in rechtlicher wie auch finanzieller Hinsicht gesichert ist (Vorliegen der Projektfestsetzung nach § 18 Abs. 4 WWG und Vorliegen des Kreditbeschlusses).

Der private Gestaltungsplan Isfäld umfasst den Gestaltungsplan 1:1000 mit den dazugehörigen Bestimmungen. Der 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 Isfäld, dem die Gemeindeversammlung Gossau am 12. Juni 2006 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Ueli und Karin Reutimann, Leerütistrasse 10, 8625 Gossau

(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).

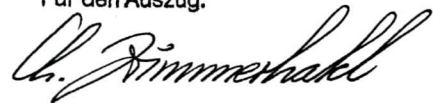
Staatsgebühr	Fr.	928.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	72.00	
<hr/>			
Total	Fr.	1'000.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 Baurekurskommissionen (unter Beilage eines Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Zürich, den 19. September 2006
060672/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Gossau ZH

Privater

Gestaltungsplan Isfäld

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

i.v. K. Seelumpf

Von den Grundeigentümern angenommen am
Für Kat.Nr 5997 und 7308: Für Kat.Nr. 5998

Gossau den 27.06.06

Von der Baudirektion genehmigt am **19. Sep. 2006**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 136106

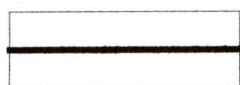
Die Gemeinde Gossau ZH erlässt, gestützt auf §§ 83ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, den privaten Gestaltungsplan Isfäld im Gossauerriet mit folgenden Bestimmungen:

1. Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Gossau.
2. Der Situationsplan 1:1000 bildet einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan gilt innerhalb dem - in diesem Plan schwarz eingetragenen- Perimeter, umfassend einen Teil der Parzellen Kat.-Nr. 7308 und 5998, sowie die Parzelle Kat.-Nr. 5997.
3. Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf einem Teil des auf Kat.-Nr. 7308 domizilierten landwirtschaftlichen Betriebes, Pferdehaltung, Pferdezucht und Ausbildung als Teil des Gesamtbetriebes betreiben zu können.
4. Innerhalb der hellrot bezeichneten Baubereiche dürfen neue Gebäude für die Pferdehaltung, Pferdezucht und Ausbildung erstellt werden. Für diese Baubereiche wie auch die übrigen Bereiche gelten folgende Bestimmungen:
 - Bereich Stallungen:** Baumasse: 6000m³ Gesamthöhe: 8m
 - Bereich Trainingshalle:** Baumasse: 27500m³ Gesamthöhe: 12.5m
 - Bereiche Aussenplatz, Mistplatz und Abstellplätze:** Zulässig sind Nutzungen welche im Zusammenhang mit der Pferdehaltung, Pferdezucht und Ausbildung stehen.
 - Bereich Weide/Wiese:** Gegenüber der Leerütistrasse Ist eine feste Umzäunung aus Holz zu erstellen.Alle Bereiche werden der Empfindlichkeitsstufe(ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.
5. Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Es sind nur Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Für die Bepflanzung der LEK-Elemente sind einheimische Arten zu verwenden. Sie sind so auszulegen, dass sie zu einer guten landschaftlichen Einordnung der Bauten und Anlagen beitragen und die Industriebauten gegenüber der Landschaft etwas abschirmen.
6. Die Zufahrt erfolgt über die Heidenrietstrasse, später(nach Erstellung) über die geplante Industrieringstrasse. Wege dürfen nur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden.
7. Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Legende zum Gestaltungsplan 1:1000

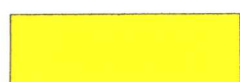
Festlegungen



Perimetergrenze



Baubereich für Bauten nach Gestaltungsplan-Bestimmungen



Bereich für einen Aussenplatz nach Gestaltungsplan-Bestimmungen



Bereich für Abstellplätze für je rund 10 Einzelfahrzeuge und für Zugfahrzeuge mit Pferdeanhänger



Bereich für Mistplatz mit darunterliegender Güllegrube



Wiesland als Pferdeweide



LEK-Element: Bepflanzung/Biotop gemäss Leitideen und Grundsätzen des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Gossau

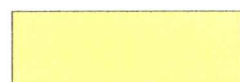


Versorgungsstellen für Elektrizität, Wasser und Löschwasser



Geplante Bauten und Anlagen gemäss unverbindlichem Vorprojekt (Information)

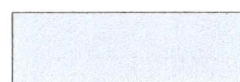
Nutzungszonen gemäss Zonenplan der Gemeinde Gossau (Information)



Landwirtschaftszone



Freihaltezone

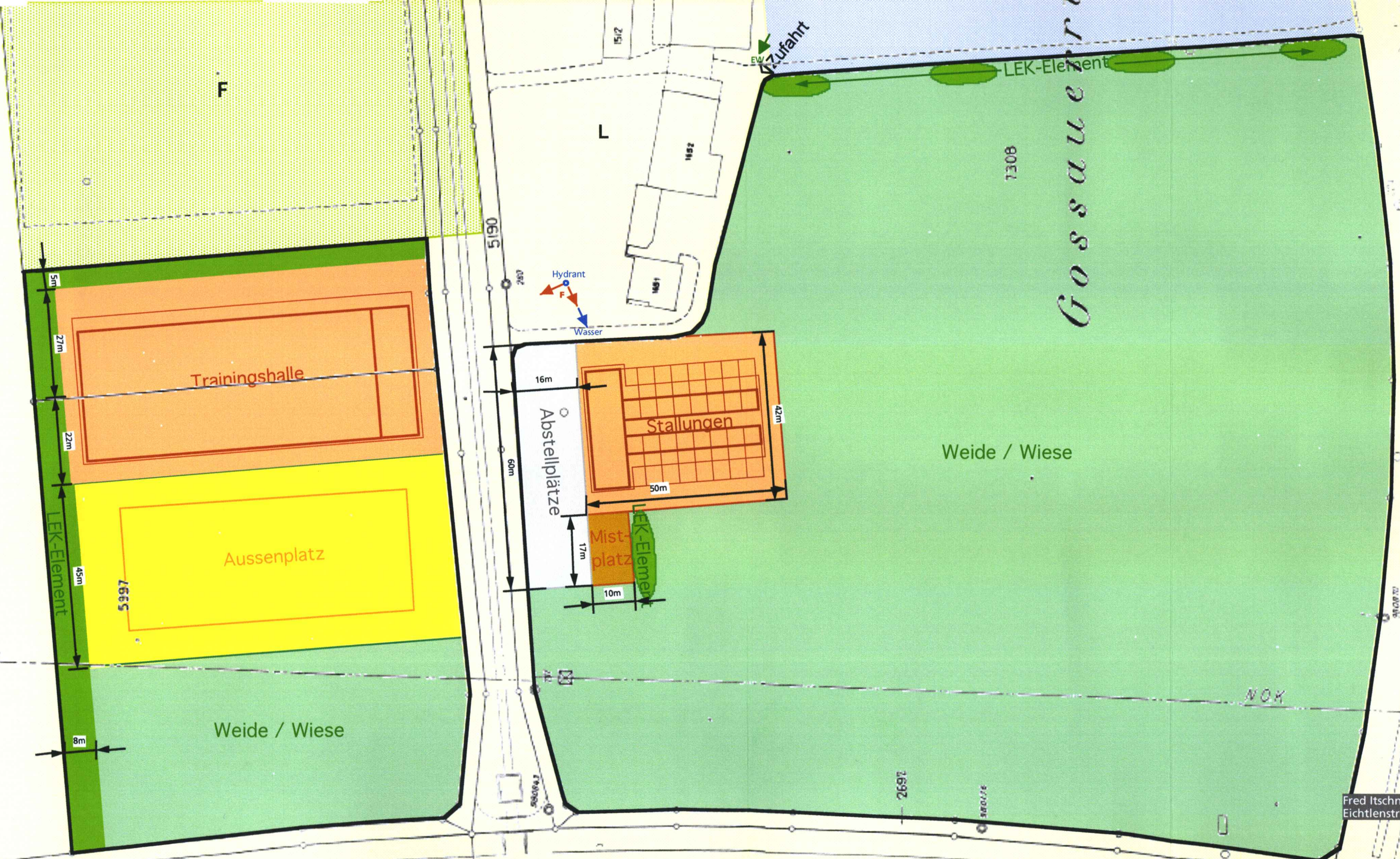
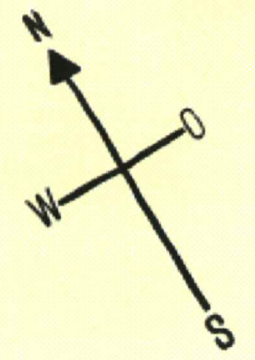


Industriezone

Privater Gestaltungsplan Isfäld

1:1000

26. 6. 2006



Fred Itchner, Beratender Ingenieur und Planer
Eichtlenstrasse 12, 8712 Stäfa, 044 926 4450

18. Februar 2005

DIEBOLD AG

Ingenieurbüro für Vermessung,
Planung und Bauwesen
Gliessenerstrasse 1

8620 Wetzikon

Telefon 041 834 30 30
Fax 041 834 30 40

[Handwritten signature]

Das Urheberrecht an diesem Plan ist dem Kanton und der Gemeinde Gossau vorbehalten. Die Vervielfältigung wird nach Bundesgesetz betreffend die Verletzung des Patentrechts vom 7. Dezember 1922 verfolgt.



Kanton Zürich

Gemeinde Gossau ZH

Privater

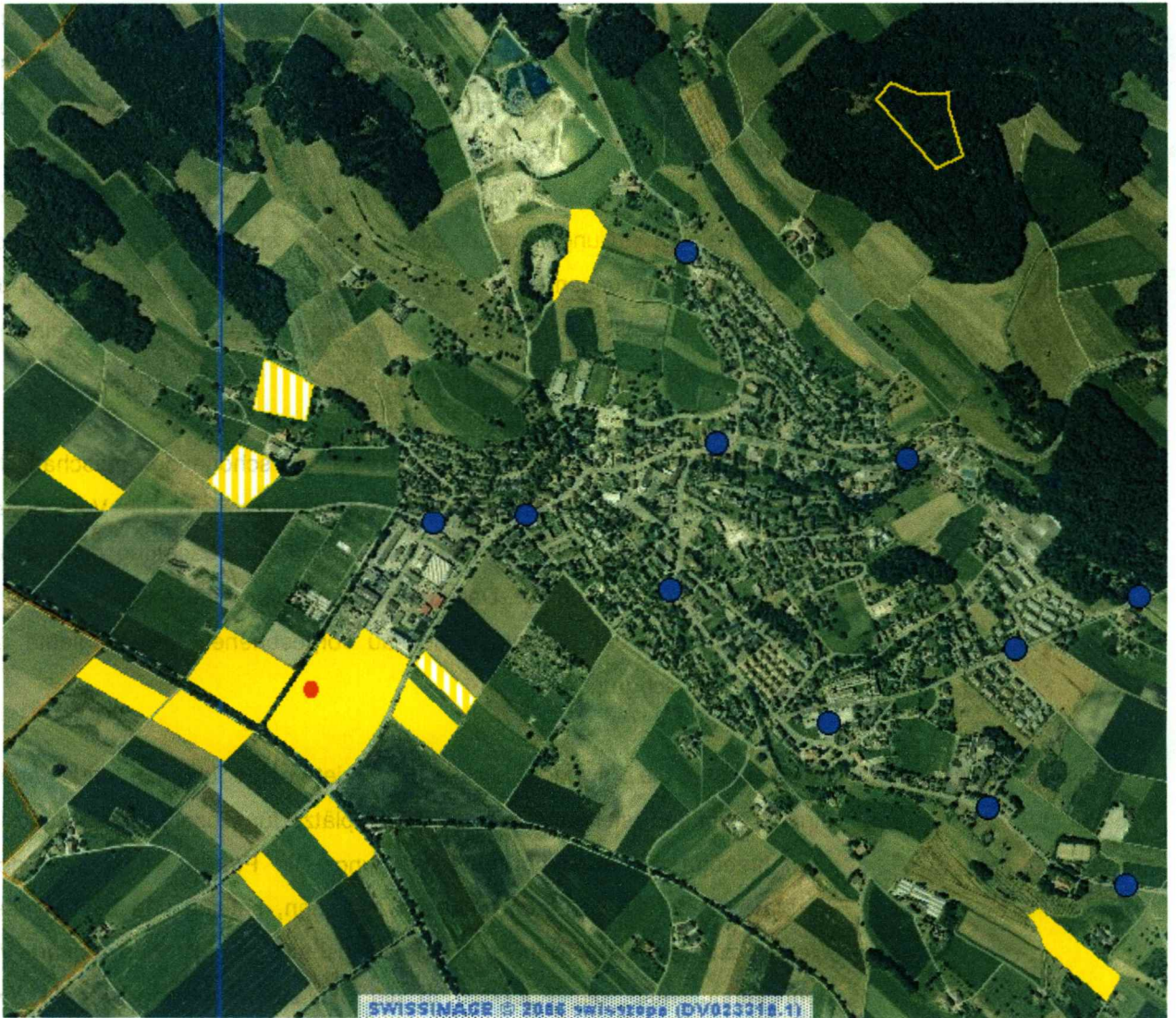
Gestaltungsplan Isfäld

Bericht

1. Ausgangslage

Der heutige Betrieb von Ueli und Karin Reutimann

Der heutige Betrieb umfasst eine Fläche von 20.7ha, aufgeteilt auf 13 Parzellen (im Plan gelb bezeichnet), wovon 3.7ha resp. 3 Parzellen Pachtland (gelb schraffiert) sind. Ebenfalls dazu gehört eine Waldparzelle am Altenberg (gelb umrandet).



Es handelt sich um einen kontrollierten IP-Betrieb mit wechselnder Ackerbau-
nutzung auf einer Fläche von rund 5ha (Mais, Weizen und Gerste), sowie
zugehöriger Tierzucht und Tiermast, mit gegenwärtig 35 Rindern und Kühen,
inklusive 4 Mutterkühen.

Bisherige Pferdehaltung

Schon bisher wurden auf dem Hof auch Pferde gehalten, darunter 3 eigene
und 3-5 Pensionspferde. Die Bedingungen, unter denen die Pferde gehalten
werden, entsprechen aber nicht mehr heutigen Vorstellungen. Insbesondere
steht den Pferden vor den Boxen kein Auslauf zur Verfügung.

Der Betrieb erwirtschaftet heute gesamthaft kein ausreichendes Einkommen für einen Vollerwerbsbetrieb. Der Betriebsführer ist deshalb gezwungen, auswärts einer zweiten Tätigkeit nachzugehen.

2. Der Gestaltungsplan

Erweiterte Ertragsbasis mit mehr Pferdehaltung

Zur Steigerung der Ertragsbasis des bisherigen Betriebes ist eine Erneuerung -verbunden mit einer Erweiterung der Pferdehaltung- sowie Pferdezucht und Pferdeausbildung geplant. Damit sollte es möglich sein, dass der Betriebsführer künftig nicht mehr regelmässig auswärts tätig sein muss.

Für die Pferdehaltung werden deshalb 10-20 neue Pferdeboxen, zusammengefasst in einem Stallungsgebäude samt Vorplatz, erstellt. Diese sollen selbstverständlich den heutigen Vorstellungen und Vorschriften entsprechen. Für die Pferdeausbildung ist ein Aussenplatz und, ergänzend dazu, eine Trainingshalle für die Ganzjahresnutzung vorgesehen.

Landschaftliche Einordnung der Bauten und Anlagen

Die Lage der Neubauten beachtet eine möglichst schonende landschaftliche Einordnung (Siehe auch Ansichten der Gebäudegruppen). Die Vorschriften sehen auch für die Gestaltung und Materialwahl die Beachtung einer guten Einordnung als zwingend vor. Dazu dienen auch die gemäss Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde Gossau vorgesehenen LEK-Elemente mit Baum- und Buschgruppen.

Betriebliche Abläufe

Für Besucher, die entweder über die Heidenriet-, später über die Industrieringstrasse zufahren, stehen je rund 10 Abstellplätze für Einzelfahrzeuge und für Zugfahrzeuge mit Anhänger zur Verfügung. Die Pferde werden auf dem Vorplatz für die Arbeit bereit gemacht und dann, entlang den bestehenden Wegen, zum Aussenplatz resp. zur Trainingshalle geführt oder geritten. Vor dem Verlad, resp. der Rückkehr in die Stallungen, werden sie auf dem Vorplatz gepflegt.

Entsorgung und Versorgung

Mist und Gülle aus den Stallungen und aus der Halle, vom Aussen- und Vorplatz werden zum Mistplatz mit darunterliegender Güllegrube gebracht, von wo sie später als Dünger auf den betriebseigenen Flächen ausgebracht werden. Da der Viehbestand reduziert werden soll, wird sich Düngermenge durch die vermehrte Pferdehaltung kaum vergrössern. Dazu kommt, dass der Betrieb mit bisher 1.4 Düngeeinheiten (zulässig wären 2.5 Einheiten) noch genügend Spielraum für etwas zusätzlichen Dünger aufweist.

Es ist vorgesehen, das Dachwasser der Stallungen und der Trainingshalle mittels Sickergräben und allenfalls Retentionsgruben soweit auf dem eigenen Gelände zurück zu halten, damit sich die Spitzenbelastungen im Gossauer- und Aabach nicht erhöhen werden.

Die Stallungen werden ab bestehender Hydrantenleitung westlich des Wohnhauses mit Wasser und ab Wohnhaus mit Strom versorgt. Stallungen und Trainingshalle werden ab geplanter Industrieringstrasse unter dem Gossauerbach hindurch mit Strom versorgt. Um den Staub des Hallenbodens zu binden, soll dieser mit Wasser aus einem Dachwasserreservoir besprinkelt werden.

Die rund 3.7ha Weide/Wiese bilden die primäre Futterbasis für die Pferdehaltung.

3. Bericht nach Art.47 der Raumplanungsverordnung

3.1 Anlass

Artikel 47 der Raumplanungsverordnung, welche gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung erlassen wurde, legt fest, dass die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde (Baudirektion) Bericht darüber erstattet, wie der Nutzungsplan

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den (übergeordneten) Richtplan berücksichtigt sowie
- den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

Dieser Bericht dient als Grundlage zur Beurteilung der Zweckmässigkeit der beschlossenen Änderungen.

Der vorgesehene Gestaltungsplan bedeutet gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und den dabei bestehenden baulichen Möglichkeiten keine erhebliche Veränderung. Am ehesten ist dies noch bei der Trainingshalle der Fall. Gesamthaft hat das Vorhaben aber kaum Einfluss auf die Umwelt. Auf eine umfassende Berichterstattung wird deshalb verzichtet.

3.2 Raumplanerische und Umweltaspekte

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Isfäld liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Als planungsrechtliche Grundlage dient ihm eine für sein Gebiet festgelegte Erholungszone mit entsprechender Zweckbestimmung. Bei Bauten und Anlagen in dieser Zone sind die dabei geltenden speziellen Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung zu beachten.

Die Nutzungen im Gestaltungsplangebiet haben sich in ihren infrastrukturellen Bedürfnissen nach dem Vorhandenen zu richten. Ein Ausbau, insbesondere von Strassen aber auch von Wasser- oder Abwasseranlagen, ist deshalb auszuschliessen. Dem Gemeinwesen dürfen durch die Bedürfnisse der neuen Nutzungen keine neuen Lasten entstehen.

Bei der definitiven Anordnung und Realisierung der Bauten und Anlagen ist das in Bearbeitung befindliche Hochwasserschutzprojekt für den Gossauerbach und die Richtlinien des Bundes „Raum den Fließgewässern!“ zu beachten. Das Gleiche gilt für Richtlinien und Vorschriften betreffend Bauten im Grundwasserbereich, bei der Entwässerung von Dächern und Flächen, sowie bezüglich der Sanierung allfälliger Altlasten.

Gleiche Lärmempfindlichkeit
wie die Umgebung

Das Gebiet wird derselben Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt wie die weitgehend überbauten Parzellen der Umgebung und wie die Landwirtschaftszone. Von einem Konflikt ist deshalb bei Beachtung der Vorschriften nicht auszugehen.

3.3 Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen und Anregungen aus der Bevölkerung (Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwänden)

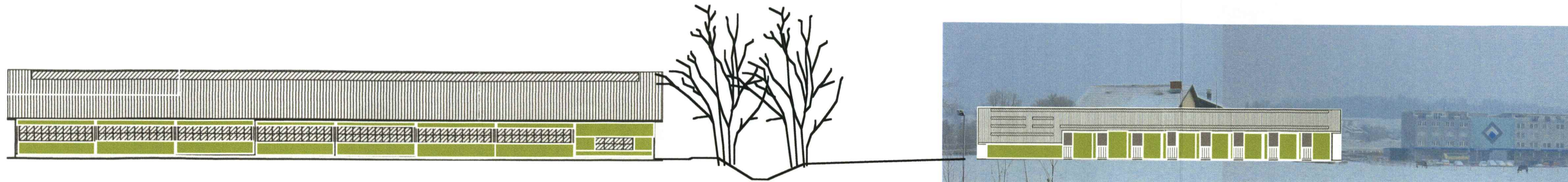
Der Gestaltungsplan wurde vom 13. Januar bis 14. März 2006 d.h. während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde der Plan dem kantonalen Amt für Raumplanung und Vermessung zur Vorprüfung unterbreitet.

Die kantonale Stellungnahme mit Auflagen zur Plangenehmigung datiert vom 20.3.2006(provisorisch). Die darin enthaltenen Begehren sind im Gestaltungsplan oder in diesem Bericht eingearbeitet worden; zusätzlich will die Gemeinde gestützt darauf eine Erholungszone erlassen.

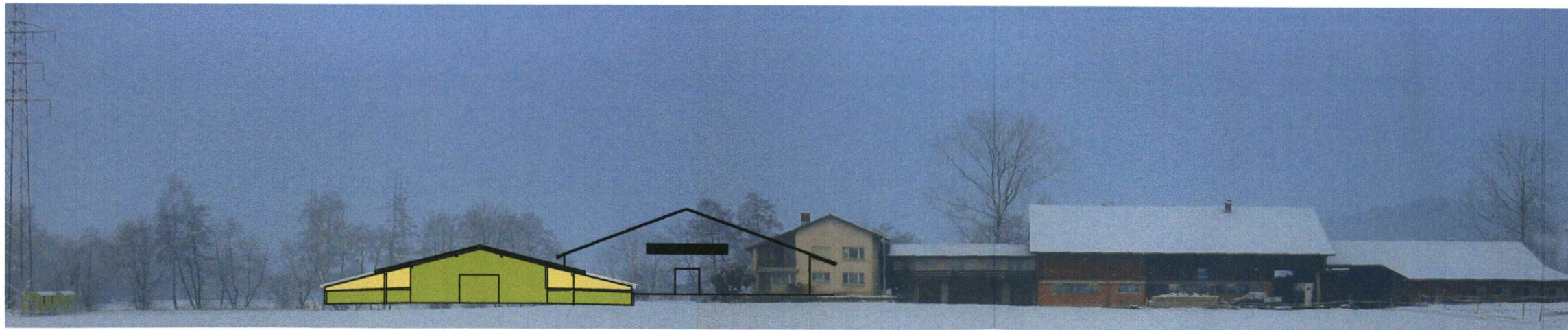
Während der öffentlichen Auflage sind keine Änderungs-Begehren eingegangen.

26. 6. 2006, FCI

Ansichten 1 : 500



von Südwesten



von Südosten