



Referenz-Nr.: ARE 17-1185

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

1/3

Privater Gestaltungsplan «Im Spitz» – Genehmigung

Gemeinde **Wasterkingen**

Lage Kat.-Nrn. 1276 und 1277

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan 1:500 vom 3. August 2017
 - Gestaltungsplanvorschriften vom 3. August 2017
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. August 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wasterkingen im Jahr 2014 wurde im Gebiet Spitz eine Erholungszone Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt (vgl. Art. 7 Bau- und Zonenordnung). Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Im Spitz» wird die Gestaltungsplanpflicht erfüllt.

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an den Spitzgraben. Gleichzeitig mit der Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt die Festlegung des entsprechenden Gewässerraums durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft mit separater Verfügung der Baudirektion (Nr. 0666 vom 9. Oktober 2017).

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Wasterkingen stimmte mit Beschluss vom 22. Juni 2017 dem privaten Gestaltungsplan «Im Spitz» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 31. Juli 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. August 2017 ersucht die Gemeinde Wasterkingen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Im Gestaltungsplan werden verschiedene Baubereiche für Hochbauten, die der Pferdehaltung und dem Reitbetrieb dienen, festgelegt. Zudem werden zwei Reitplätze ermöglicht. Der Gestaltungsplan regelt ausserdem die Erschliessung sowie die Parkierung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Schliesslich wird in den Vorschriften der Umgang mit dem Boden sowie die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung festgelegt.

Ergebnis der Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 5. Januar 2017 und 6. Juni
Genehmigungsprüfung 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen 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 der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Wasterkingen sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan 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 § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Im Spitz», welchem die Gemeindeversammlung Wasterkingen mit Beschluss vom 22. Juni 2017 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 452.80 (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 Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wasterkingen 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 Wasterkingen (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)
- Barbara Bachmann-Spoerri, Im Spitz 70, 8195 Wasterkingen (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 18. OKT. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Genehmigung

Privater Gestaltungsplan "Im Spitz"

Parzellen Nrn. 1276 und 1277

1 : 500

Öffentlich aufgelegt vom 2. September bis 1. November 2016

Von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1276/1277 aufgestellt.

Barbara Bachmann-Spoerri *B. Bachmann*

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 22. Juni 2017

Der Gemeindepräsident: *[Signature]* Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Okt. 2017**

BDV Nr. **1185/17**

Für die Baudirektion: *[Signature]*

Auftr.-Nr.: 11.4602
Sachbearb.: GH Plandatum: 03.08.17
Gezeichnet: FM Plangrösse: 84 x 30
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 | 8050 Zürich | T +41 58 310 57 70
www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch



Koordinatenliste

Punkt Nr.	Y-Koordinate	X-Koordinate
1	677'224.52	271'835.14
2	677'227.54	271'833.48
3	677'232.15	271'830.96
4	677'237.25	271'828.56
5	677'243.17	271'824.85
6	677'244.16	271'824.08
7	677'248.52	271'820.76
8	677'254.28	271'816.90
9	677'259.34	271'813.28
10	677'265.07	271'808.86
11	677'269.91	271'805.46
12	677'274.92	271'802.47
13	677'280.01	271'800.17
14	677'279.68	271'799.44
15	677'284.33	271'795.77
16	677'258.45	271'869.71
17	677'261.68	271'875.44
18	677'265.95	271'873.04
19	677'266.61	271'874.22
20	677'282.30	271'865.41
21	677'282.02	271'864.92
22	677'283.32	271'864.19
23	677'279.71	271'857.77
24	677'288.02	271'864.02
25	677'294.01	271'862.11
26	677'292.06	271'856.02
27	677'286.13	271'857.85
28	677'294.32	271'858.65
29	677'298.03	271'857.46
30	677'295.80	271'850.51
31	677'292.09	271'851.70
32	677'267.77	271'838.05

Festlegungen

- Geltungsbereich Art. 1
- A B C Baubereich Hochbauten Art. 4
- D Baubereich D Besondere Gebäude Art. 5
- E F Reitplatz Art. 6
- Zu- und Wegfahrt Art. 11
- Erschliessungsflächen Art. 12
- Oberirdische Parkierung Art. 13
- Freifläche Art. 14
- Grünbereich Gewässerraum Art. 15
- Waldabstandslinie nach § 262 PBG
- Waldgrenze nach Art. 10 WaG

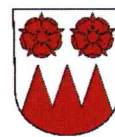
Hinweise

- Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV und § 15 HWSchV
- Koordinatenpunkt

Naturgefahrengebiete gemäss BDV Nr. 0162 vom 4. März 2016

- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung

Kanton Zürich
Gemeinde Wasterkingen



Genehmigung

Privater Gestaltungsplan „Im Spitz“ Bestimmungen

Öffentlich aufgelegt vom 2. September bis 1. November 2016

Von der Grundeigentümerin der Parzellen 1276, 1277 aufgestellt

B. Bachmann

Barbara Bachmann-Spoerri

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 22. Juni 2017

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

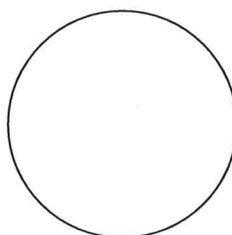


Der Gemeindegeschreiber:

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion genehmigt am **18. Okt. 2017**

BDV Nr. **1185/17**



Datum

[Handwritten signature]

Für die Baudirektion



Impressum

Verfasser: Fabian Mariani, Gabriele Horvath

Auftraggeber: Barbara Bachmann-Spoerri
Im Spitz 70
8195 Wasterkingen

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\46 Wasterkingen\02 GP Im Spitz\60
Genehmigung\Bes_Vo\Bestimmungen_Genehmigung_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
03.08.2016	Vorprüfung und öffentliche Auflage V02
20.02.2017	2. Vorprüfung
06.06.2017	Festsetzung
03.08.2017	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	1
Art. 3	Zweck	1
Art. 4	Baubereich Hochbauten	1
Art. 5	Baubereich D Besondere Gebäude	1
Art. 6	Reitplatz	1
Art. 7	Grundmasse	2
Art. 8	Gestaltung	2
Art. 9	Abstände	2
Art. 10	Löschwasserversorgung	2
Art. 11	Zu- und Wegfahrt	3
Art. 12	Erschliessungsflächen	3
Art. 13	Oberirdische Parkierung	3
Art. 14	Freifläche	3
Art. 15	Grünbereich Gewässerraum	3
Art. 16	Bodenschutz	4
Art. 17	Inkrafttreten	4

Der private Gestaltungsplan "Im Spitz" stützt sich auf §§ 85 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 und die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wasterkingen vom 4. Dezember 2014.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Vorschriften gelten für das im privaten Gestaltungsplan "Im Spitz" 1:500 umgrenzte Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Diese Vorschriften gehen den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Wasterkingen vor. Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die Bestimmungen der BZO ergänzend.

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Pferdehaltungsbetriebs für Pferdezucht und Reitsport, die zulässige Nutzungsordnung sowie die besonders gute Einordnung der erforderlichen Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

2 BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 4 Baubereich Hochbauten

- ¹ Im Baubereich A sind An- und Umbauten an das bestehende Wohngebäude oder ein Ersatzneubau im gleichen Volumen zulässig. Die Einrichtung von Schulungsräumen und einer Reiterstube ist zulässig.
- ² Die Baubereiche B dienen der Erstellung von Neubauten für die Pferdehaltung. Dazu gehören Stall, Sattelkammer, Lagerräume, Heu- und Strohlager.
- ³ Der Baubereich C dient der Erstellung einer Reithalle in Leichtbau- oder Holzbauweise. Massivbauten sind nicht zulässig. Das Baubewilligungsverfahren ist gemäss Art. 15 Abs. 4 auf das Wasserbauprojekt am Spitzgraben abzustimmen. Die Hochwassersicherheit bzw. allfällig notwendige Objektschutzmassnahmen sind nachzuweisen.

Art. 5 Baubereich D Besondere Gebäude

¹ Im Baubereich D Besondere Gebäude ist die Erstellung von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG zulässig.

Art. 6 Reitplatz

- ¹ In den als Reitplatz ausgewiesenen Flächen sind Reitplätze und Auslauflächen zulässig, bei denen der Boden befestigt und gegebenenfalls mit Drainagen versehen werden muss. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.
- ² Im Reitplatz E ist ein Roundpen mit Überdachung und seitlichen Banden zulässig. Das Roundpen darf eine Gesamthöhe von 5.00 m nicht überschreiten.

Art. 7 Grundmasse

¹ In den Baubereichen A, B und C beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.50 m und die maximale Firsthöhe 5.00 m.

Art. 8 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und der Umschwung sind besonders gut zu gestalten.

² Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Grösse, Proportionen, Stellung und Gestaltung sowie bezüglich Dachform, Material und Farbe gut in die landschaftliche Umgebung einzufügen, sodass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

³ In den Baubereichen B sind Sattel-, Schlepp- oder Pultdach zulässig. Das Dach ist mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Neue Bauten und Anlagen sowie An- und Umbauten haben auf das bestehende Gebäude angemessen Bezug zu nehmen.

⁵ Um eine ruhige, harmonische Gesamtwirkung zu erzielen, sind ausschliesslich natürliche, gedämpfte Farbtöne zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

⁶ Aussenbeleuchtung und nach aussen hin wirksame Innenbeleuchtung werden so gestaltet, dass unnötige und schädliche Lichtemissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU und die SIA-Norm 491 werden berücksichtigt.

⁷ Bei grösseren baulichen Massnahmen in den Baubereichen A, B und C kann vom Gemeinderat eine Gestaltungsberatung durch eine Fachperson verlangt werden.

Art. 9 Abstände

¹ Innerhalb der Baubereiche sind die baugesetzlichen Abstandsvorschriften aufgehoben. Die Abstände richten sich nach den feuerpolizeilichen Vorschriften.

² Das Bauen auf die Baubereichs- bzw. Grundstücksgrenzen ist gestattet.

³ Die befestigten Flächen mit den zugehörigen Einfriedungen müssen keinen minimalen Grenzabstand zum Bauzonenrand einhalten.

Art. 10 Löschwasserversorgung

¹ Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Erstellung eines zweiten Hydranten südlich des Geltungsbereichs zu gewährleisten. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

3 VERKEHRSANLAGEN

Art. 11 Zu- und Wegfahrt

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebiets hat über die Spitzstrasse und die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt zu erfolgen.

Art. 12 Erschliessungsflächen

¹ Im Bereich Erschliessungsflächen dürfen befestigte möglichst wasserdurchlässige Wege für die interne Erschliessung erstellt werden. Ausschliesslich zur Erschliessung des Baubereichs A sind entlang von dessen westlicher Schmalseite asphaltierte Flächen zulässig. Die Erschliessungsflächen sind auf das benötigte Minimum zu beschränken.

² Angrenzend an die Stallungen in den Baubereichen B sind innerhalb der Erschliessungsflächen offene, befestigte und wasserdurchlässige Paddocks zulässig.

Art. 13 Oberirdische Parkierung

¹ Im Bereich Oberirdische Parkierung dürfen offene Parkplätze für Anwohner und Besucher erstellt werden.

4 UMGEBUNG

Art. 14 Freifläche

¹ Die Freiflächen sind mit Grünflächen und Bepflanzungen wie Hecken oder Bäumen sorgfältig und möglichst zusammenhängend zu gestalten. Die Hecke im Norden der Fläche wird möglichst erhalten. Bei einer Entfernung wird angemessener Ersatz geleistet. Einzäunungen für Pferde und die Erstellung eines Miststockes sind zulässig.

² Es sind ortstypische, einheimische und standortgerechte Pflanzen vorzusehen. Pflanzenarten der Schwarzen Liste oder Watch-List dürfen nicht gepflanzt werden. Aufkommende Arten der Schwarzen Liste sowie der Watch-List werden kontinuierlich bekämpft.

³ Mit dem Baugesuch in den Baubereichen B und C ist ein Umgebungsplan mit Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, der oberirdischen Parkierung sowie den Erschliessungsflächen einzureichen.

Art. 15 Grünbereich Gewässerraum

¹ Der Grünbereich Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Bezüglich der Nutzung gelten die Bestimmungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) und des kantonalen Wasserrechts.

² Neue Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind (Art. 41c GSchV). In jedem Fall ist eine Einzelfallbeurteilung notwendig.

³ Der eingedolte Abschnitt des Spitzgrabens am südlichen Rande der Parzelle Nr. 1277 ist fachgerecht auszdolnen. Diese Ausdolung hat zusammen mit den übrigen Hochwasserschutzmassnahmen am Spitzgraben, im Jahre 2017, zu erfolgen. Die Kosten werden durch den Grundeigentümer von Parzelle Nr. 1277 und der Gemeinde Wasterkingen je zur Hälfte übernommen.

- ⁴ Baubewilligungen im Baubereich C (innerhalb des 8.8 m bis 9.0 m breiten Uferstreifens des Spitzgrabens gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung) können nur erteilt werden, wenn das Wasserbauprojekt sowohl rechtlich als auch finanziell gesichert ist (rechtskräftige Projektfestsetzung und Kreditbewilligung). Die Baufreigabe wird nur erteilt, wenn das Wasserbauprojekt vor oder spätestens mit dem Bauvorhaben realisiert wird.

Art. 16 Bodenschutz

- ¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen.
- ² Ab einer Fläche von 5'000 m² 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.
- ³ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- ⁴ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgefleichen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.
- ⁵ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003, oder nachfolgende Regelungen.
- ⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen.

5 SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 17 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Kanton Zürich
Gemeinde Wasterkingen



Genehmigung

Gestaltungsplan "Im Spitz"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Impressum

Verfasser: Gaby Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Barbara Bachmann-Spoerri
Im Spitz 70
8195 Wasterkingen

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\46 Wasterkingen\02 GP Im Spitz\60
Genehmigung\Ber\Ber_Genehmigung_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
15.07.2016	Vorprüfung und öffentliche Auflage V01
20.02.2017	2. Vorprüfung
06.06.2017	Festsetzung
03.08.2017	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Ziele	1
3	Planungsablauf	1
4	Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan	2
4.1	Baubereich Hochbauten	2
4.2	Baubereich D Besondere Gebäude	3
4.3	Reitplatz	3
4.4	Grundmasse	3
4.5	Gestaltung	4
4.6	Abstände	4
4.7	Löschwasserversorgung	4
4.8	Erschliessungsflächen	4
4.9	Freifläche	5
4.10	Grünbereich Gewässerraum	5
4.11	Bodenschutz	6
4.12	Waldgrenze und Waldabstandslinie	6
5	Bericht gemäss Art. 47 RPV	7
5.1	Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans	7
5.1.1	Kantonaler Richtplan	7
5.1.2	Regionaler Richtplan	8
5.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
5.2.1	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	8
5.3	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	9
5.3.1	Wald	9
5.3.2	Gewässerschutz	10
5.3.3	Schutz vor Naturgefahren	11
5.4	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	11
5.5	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	12
6	Berücksichtigung der ersten Vorprüfung	13
7	Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage	15
8	Berücksichtigung der zweiten Vorprüfung	16
9	Zustimmung durch die Gemeindeversammlung	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 (Gebiet Im Spitz rot eingezeichnet).....	7
Abb. 2: Gestaltungsplan mit Fruchtfolgeflächen	9
Abb. 3: Naturgefahrenkarte (maps.zh.ch, Abfrage 16.3.2016)	11

Anhangverzeichnis

Anhang A Konzept zur Umzonung von Landwirtschaftszone in Erholungszone „Im Spitz“ in Wasterkingen

Der Einfachheit halber wird es im Bericht als Betriebskonzept bezeichnet.

Anhang B Projektskizze

1 Ausgangslage

Mit der Ortsplanungsrevision vom 4.12.2014 wurde im Gebiet Im Spitz auf den Parzellen Nr. 1276 und 1277 der bestehenden Pferdehaltung eine Erholungszone Pferdesport (EPf) ausgewiesen. In der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde mit dem Artikel 7 genauer erläutert, was in der EPf zulässig ist. Des Weiteren wurde eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 21 BZO über das Gebiet gelegt.

Im Vorprüfungsbericht der Ortsplanungsrevision 2014 forderte der Kanton ein Betriebskonzept der Besitzer zum Pferdehaltungsbetrieb (siehe Anhang A). Dieses sollte aufzeigen, wie ein moderater Ausbau des Betriebs aussehen könnte. In einer Startsituation vom 24.11.2015 mit der Grundeigentümerin wurde das damalige Betriebskonzept nochmals besprochen und konkretisiert.

Seit über 20 Jahren besteht der Pferdehaltungsbetrieb an diesem Standort. Die Betreiber halten Pferde, bieten Reitstunden in Kleingruppen an, züchten Fohlen auf und verkaufen diese weiter. Bei Bedarf werden heilpädagogische Reitstunden mit externen Gasttrainern angeboten. Um diese Tätigkeiten in Zukunft zu stärken, wird der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet.

2 Ziele

Gemäss BZO hat die Erstellung des Gestaltungsplans den Zweck, die jeweilige Nutzung näher zu ordnen, eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die Erschliessung mit Parkierung sicherzustellen sowie den Gewässerraum und den Waldabstand zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen zur Schonung der Landschaft die Bauten und Anlagen konzentriert und die versiegelten Flächen auf ein Minimum beschränkt werden.

Der Pferdehaltungsbetrieb soll wirtschaftlich betrieben werden können. Das heisst, er muss das ganze Jahr über nutzbar sein. Deshalb soll unter anderem eine Reithalle als Witterungsschutz für die Reitschüler erstellt werden. Bis anhin wurden die Fohlen verkauft, künftig soll die Aufzucht von Pferden möglich sein. Zurzeit lagern die Bauern im Dorf das Heu für den Pferdehaltungsbetrieb. Zur Vereinfachung des Betriebsablaufs sollen das Heu und die benötigten landwirtschaftlichen Maschinen künftig auf dem Pferdehaltungsbetrieb gelagert bzw. abgestellt werden können. Für die Reitstunden ist die Erstellung eines Schulungsraums notwendig. Weiterhin sollen bei Bedarf heilpädagogische Reitstunden durch externe Gasttrainer angeboten werden.

3 Planungsablauf

An der Startsituation vom 24.11.2015 mit der Grundeigentümerin wurde das eingereichte Betriebskonzept vom 3.5.2013 (siehe Anhang A) konkretisiert und besprochen, welche Bauten mit dem Gestaltungsplan künftig realisiert werden sollen.

Am 2.12.2015 wurde der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft der Auftrag zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans erteilt.

An der Sitzung vom 14.4.2016 hat die Gemeinde zu einem ersten Gestaltungsplannentwurf Stellung genommen. Die Empfehlungen und Auflagen wurden umgesetzt.

Am 9.9.16 wurde die Vorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Am 5.1.17 lag der kantonale Vorprüfungsbericht mit den Anträgen vor. Alle Anträge flossen in den Gestaltungsplan ein. Es wurde empfohlen, eine zweite Vorprüfung durchzuführen. Die Bevölkerung hatte vom 2.9. bis am 1.11.2016 im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit zur Vorlage Stellung zu nehmen. Es ging lediglich eine Einwendung ein (vgl. Abs. 7).

Auf Empfehlung des ARE wurde die Vorlage am 8. März 2017 zur zweiten kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat verabschiedet. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Juni 2017 nahm der Kanton zum zweiten Mal Stellung. Die Vorlage wurde als genehmigungsfähig beurteilt. Alle Anträge flossen in den Gestaltungsplan ein.

Der Gestaltungsplan "Im Spitz" wurde der Gemeindeversammlung am 22. Juni 2017 vorgelegt und diesem wurde ohne Änderungsanträge zugestimmt.

4 Erläuterungen zum privaten Gestaltungsplan

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 85 Planungs- und Baugesetz (PGB). Da es sich bei der Erholungszone um eine weitere Zone gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) handelt und in der BZO keine Baumasse festgelegt wurden, braucht es gemäss § 86 PBG die Zustimmung von der Gemeindeversammlung und die Genehmigung der Baudirektion zur Festsetzung des Gestaltungsplanes. Er besteht aus einem Situationsplan im Massstab 1:500 und den entsprechenden Bestimmungen.

4.1 Baubereich Hochbauten

Der Baubereich A liegt über dem heute bestehenden Wohngebäude (GVZ-Nr. 70). Der Baubereich A wurde in südwestliche und -östliche Richtung um 0.5 m vergrössert und vereinfacht. An- und Umbauten innerhalb des Baubereichs A sollen möglich sein sowie die Erstellung eines Ersatzneubaus im gleichen Volumen wie das bestehende Gebäude. Gemäss Betriebskonzept (siehe Anhang A) soll eine Reiterstube, welche für Theoriekurse benutzt werden kann, realisiert werden können.

Um die Trennwirkung bzw. die Wahrnehmung eines langen Gebäudes als Riegel zu verhindern, wird der Baubereich B unterteilt. Es werden zwei Baubereiche in einem Abstand von 5 m zueinander festgelegt. In den Baubereichen B kann je eine zweigeschossige Baute erstellt werden. In den Erdgeschossen werden die Pferde, eine Sattelkammer und Lagerräume untergebracht und in den Obergeschossen ein Heu- und Strohlager. Das Heu wurde bis anhin bei den Bauern im Dorf gelagert. Um den Betriebsablauf zu vereinfachen, soll Heu neu vor Ort gelagert und die benötigten landwirtschaftlichen Maschinen in Lagerräumen untergestellt werden. Die Baubereiche B

liegen am Rande des Geltungsbereichs, weil den Pferden bei günstigem Wetter der Zugang zu den Weiden auf der angrenzenden Parzelle auch in Zukunft gewährt werden soll. Diese gehören zum Betrieb dazu. Zur Parzellengrenze wird ein 3 Meter breiter Streifen freigehalten.

Im Baubereich C ist eine Reithalle in Leichtbau- oder Holzbauweise vorgesehen. Reine Outdoor-Anlagen rentieren nicht mehr, deshalb gehören Reithallen mittlerweile zum Standard eines Pferdehofs. Durch die Erstellung einer Reithalle können Reitstunden auch bei kaltem, windigem oder regnerischem Wetter durchgeführt werden, was einen wirtschaftlichen Betrieb erlaubt. Ein Ausrutschen der Pferde auf nassem Boden kann für den Reiter gefährlich werden. Durch den Witterungsschutz ist der Boden stets trocken und das Ausrutschen wird verhindert. Die Betreiber tragen gegenüber den Reitschülern eine grosse Verantwortung, und es liegt daher in ihrem Interesse, den Pferdehof unfallfrei zu betreiben. Reitanfänger und Jungpferde finden in der Halle einen geschützten Ort, wo jederzeit die gleichen Verhältnisse vorzufinden sind, so können sie sich über Monate aufs Reiten im freien Gelände vorbereiten. Beim heilpädagogischen Reiten bietet die Halle Sichtschutz, sodass sich der Therapeut, der Helfer und das Pferd gänzlich auf die anspruchsvolle Arbeit konzentrieren können. Des Weiteren können Veranstaltungen wie zum Beispiel Fohlenbeurteilungen durch Zuchtrichter durchgeführt werden. Bei der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts ist frühzeitig Kontakt zur Gemeinde aufzunehmen.

4.2 Baubereich D Besondere Gebäude

In den Baubereichen D Besondere Gebäude sind ein kleiner Ponystall (GVZ-Nr. 278) und ein gedeckter Sitzplatz (GVZ-Nr. 115) bestehend. Allfällige Änderungen an den beiden Bauten sollen künftig möglich sein. Deshalb ist die Erstellung von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG zugelassen.

4.3 Reitplatz

Die beiden Reitplätze dienen als Auslauflächen und Reitplätze. Damit sich auf den befestigten Reitplätzen keine Wasserlachen bilden, ist der Einbau von Drainagen zulässig. Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.

Im Bereich E ist die Erstellung eines überdachten Roundpens mit seitlichen Banden zulässig. Ab Terrain darf die Baute eine Höhe von 5.00 m nicht überschreiten. Dieser Reitplatz kann durch die Überdachung ganzjährig genutzt werden.

Im Bereich F darf ein offener Reitplatz erstellt werden.

4.4 Grundmasse

In den Baubereichen A, B und C sind eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m und eine maximale Firsthöhe von 5.00 m zulässig. Die Grundmasse entsprechen denen der Wohnzone 2 gemäss BZO.

4.5 Gestaltung

Um eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft zu gewährleisten, sind die Anforderungen an die Gestaltung in einem separaten Artikel aufgeführt. Mit der Bestimmung wird verlangt, dass die Bauten und Anlagen einen Bezug zur Umgebung herstellen und nicht als Fremdkörper in der Landschaft wahrgenommen werden. Der Gemeinderat kann bei grösseren baulichen Massnahmen in den Baubereichen A, B und C eine Gestaltungsberatung durch eine Fachperson verlangen.

In den Baubereichen B sind gemäss Auflage der Gemeinde bei Neubauten nur Sattel-, Schlep- oder Pultdächer zulässig, die mit Ziegeln gedeckt sind. So fügt sich die Baute gut ins Orts- und Landschaftsbild ein.

Künstliche Beleuchtungen können die natürlichen Lebensabläufe von Tieren und in geringem Masse auch von Pflanzen negativ beeinflussen. Deshalb sollen diese so gestaltet werden, dass unnötige und schädliche Lichtemissionen im oder in den Aussenraum möglichst vermieden werden.

4.6 Abstände

Da die in Richtung Westen und Osten angrenzenden Grundstücke im Besitz der Antragstellerin sind, wird das Bauen auf die Baubereichs- bzw. Grundstücksgrenzen zugelassen.

4.7 Löschwasserversorgung

In Absprache mit dem Gemeindeingenieur ist die Löschwasserversorgung für den Baubereich Hochbauten C des Gestaltungsplans ungenügend. Die Löschwasserversorgung kann gemäss seinen Angaben jedoch durch die Erstellung eines zweiten Hydranten, welcher an die bestehende Hauptwasserleitung (G 150) anschliesst, gewährleistet werden. Der Querschnitt und die Druckverhältnisse der Hauptwasserleitung genügen für den Anschluss eines weiteren Hydranten. Da die exakte Lage der Reithalle zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, ist die optimale Lage des Hydranten bei Vorliegen eines Bauprojekts im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

4.8 Erschliessungsflächen

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets hat über die Zu- und Wegfahrt westlich des Baubereiches A zu erfolgen. Für die Erschliessung der Pferdestallungen, Reitplätze und Reithalle dürfen befestigte, möglichst wasserdurchlässige Wege erstellt werden. Die bereits befestigten Flächen um den Baubereich A gemäss AV-Daten und zusätzlich die Anschlüsse an die Baubereiche B und C werden als Erschliessungsflächen ausgewiesen. Insgesamt sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Ausschliesslich zur Erschliessung des Baubereichs A sind entlang von dessen westlicher Schmalseite asphaltierte Flächen zulässig.

Als Offenstallung für eine artgerechte Pferdehaltung dienen sogenannte Paddocks. Diese grenzen direkt an die geplanten Pferdestallungen im Baubereich B. Sie sind nach oben offen und der Belag kann befestigt werden, jedoch bleiben sie wasser-durchlässig. Paddocks dürfen nur innerhalb der Erschliessungsflächen erstellt werden.

Parkplätze für die Besucher der Reitschule und für den Eigenbedarf sind im nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. 1276 und zwischen dem Baubereich A und der Spitzstrasse ausgewiesen.

4.9 Freifläche

Die Freiflächen sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Sie sind zu begrünen und mit Hecken und Bäumen sorgfältig zu gestalten. Die Bepflanzung der Grünflächen hat mit ortstypischen und einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Nicht erlaubt sind Pflanzenarten, welche auf der Schwarzen List oder der Watch-List stehen (siehe www.in-foflora.ch). Sollten solche im Laufe der Jahre aufkommen, müssen sie kontinuierlich bekämpft werden. Bereits jetzt werden Neophyten durch die Gemeinde, die Grundeigentümer und den Kreisforstmeister laufend bekämpft.

Aufgrund der Nähe zum Schutzobjekt Nr. 7 „Trockenstandort Spitz“ (Schutzverordnung vom 27.3.1998) ist die Hecke im Norden bzw. östlich der Baubereiche A und D zu erhalten. Bei einer Entfernung ist angemessener Ersatz zu leisten.

Den Pferden soll der Zugang zu den Weiden gewährleistet werden, deshalb sind Einzäunungen zugelassen. Zudem ist die Erstellung eines Miststockes zulässig.

Gemäss den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist mit dem Baugesuch in den Baubereichen B und C ein Umgebungsplan mit Angaben zur Begrünung und Bepflanzung, der oberirdischen Parkierung sowie den Erschliessungsflächen einzureichen.

4.10 Grünbereich Gewässerraum

Der Grünbereich Gewässerraum wurde im Plan analog zur Gewässerraumfestlegung im parallel verlaufenden Verfahren ausgewiesen. Dieser Bereich dient der Freihaltung des Gewässerraums gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Zudem sind ausschliesslich standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen und Bauten zulässig. Bezüglich der Nutzung gelten die Bestimmungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

In Absprache mit der Gemeinde soll der eingedolte Abschnitt des Spitzgrabens fachgerecht ausgedolt und revitalisiert werden. Durch diese Ausdolung kann zugleich die Gefährdung durch Hochwasser entschärft werden (vgl. Abs. 5.3.3).

4.11 Bodenschutz

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich wies das Gebiet überwiegend tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 1 und 5 sowie Fruchtfolgeflächen (FFF) aus. Die Bestimmungen wurden in Anlehnung an das Merkblatt „Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen“ des Kantons Zürich vom Juni 2016 verfasst und gemäss Auflage aus der kantonalen Vorprüfung ergänzt. Die beabsichtigten Nutzungen werden erhebliche Veränderungen der Böden bewirken. Welche Flächen nach baulichen Eingriffen noch als FFF angerechnet werden können, ist anhand der „Kriterien für Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich“ zu beurteilen.

Bei grösseren Bauvorhaben müssen im Baubewilligungsverfahren sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, resultierende Verluste an Fruchtfolgeflächen, der sachgerechte Umgang mit und die Verwertung von abgetragenem Boden sowie ggf. die Kompensation von Fruchtfolgeflächen im Detail ausgewiesen werden. Ab einer Eingriffsfläche von 5'000 m² ist für die Bauausführung eine bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.

4.12 Waldgrenze und Waldabstandslinie

Anfangs Januar 2016 hat der Kreisforstmeister mit dem Geometer die Waldgrenze vor Ort bestimmt. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wird diese Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG festgelegt. Mit E-Mail vom 11.1.2016 wurde festgehalten, dass sich auf den Parzellen Nrn. 1276 und 1277 kein Wald befindet. Des Weiteren sei die Waldabstandslinie noch zu definieren. Es wird ein Waldabstand von 15 m empfohlen bei einer möglichen Reduktion entlang des bestehenden Wohnhauses, da die bestehende Strasse den Waldrand begrenzt. Mit E-Mail vom 8.2.2016 wurde der Verlauf der Waldabstandslinie entlang der bestehenden Bauten bestätigt. Des Weiteren hatte der Kreisforstmeister in der E-Mail vermerkt:

„Parkplätze, Einfahrten, offener Reitplatz: Oberirdische Bauten dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nach § 262 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht überschreiten. Der kantonale Forstdienst hat zu prüfen, ob durch die Unterschreitung des Waldabstandes die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigt wird (Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG), § 3 der kantonalen Waldverordnung vom 28. Oktober 1998 (KaWaV) sowie Anhang 1 Ziffer 1.3 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV)). Zwischen den geplanten Anlagen (Parkplätze, Reitplatz, usw.) und dem Wald verläuft die Spitzstrasse. Mit einer Beeinträchtigung des Waldes ist daher nicht zu rechnen. Die forstrechtliche Bewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes kann für den offenen Reitplatz und die Parkierungsflächen in Aussicht gestellt werden.“

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE kann auf die Festsetzung des Waldgrenzenplans verzichtet werden. Die Waldgrenzen im Gestaltungsplan seien in dem Fall mit „Waldgrenze nach Art. 10 WaG“ zu bezeichnen. Das wurde so umgesetzt, auf den Waldgrenzenplan wird verzichtet.

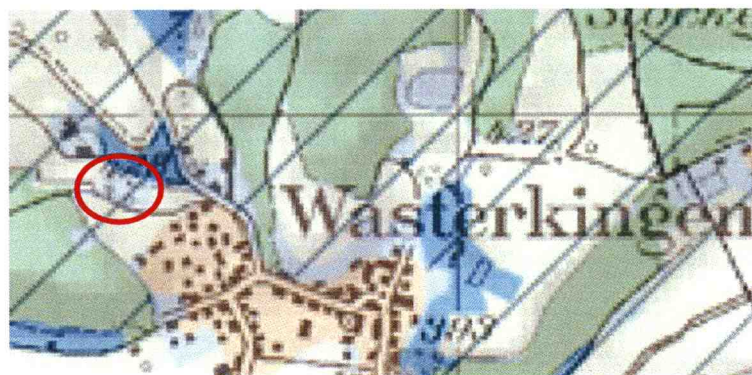
5 Bericht gemäss Art. 47 RPV

5.1 Berücksichtigung des kantonalen und regionalen Richtplans

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplan "Im Spitz" liegt im übrigen Landwirtschaftsgebiet gemäss festgesetztem kantonalem Richtplan vom 18.9.2015. Gemäss Kap. 3.2.2 kann das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung „durchstossen“ werden. Das ist mit der Ausweisung einer Erholungszone Pferdesport im Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wasterkingen erfolgt.

Des Weiteren liegt der Gestaltungsplan im Landschaftsförderungsgebiet (Rafzer Hügelzug) von kantonalen Bedeutung. Die Förderschwerpunkte gemäss Kap. 3.8.2 des Berichtes zum kantonalen Richtplan sind Rebberge erhalten, Trockenstandorte und Lebensräume des Ackerlandes fördern, Zerschneidung vermeiden, unverbaute Räume erhalten. Mit dem Erlass und der Genehmigung des Zonenplans und der BZO bzw. der Einzonung in die Erholungszone Pferdesport hat bereits eine raumplanerische Interessensabwägung stattgefunden. Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan wird den Zielen Rechnung getragen.







	Siedlungsgebiet
	Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)

Abb. 1: Auszug kantonalen Richtplan vom 18. September 2015 (Gebiet Im Spitz rot eingezeichnet)

5.1.2 Regionaler Richtplan

Im Regionalen Richtplan (Entwurf zur öffentlichen Auflage vom 07.12.2015) sind keine besonderen Einträge vorhanden, welche den Gestaltungsplan "Im Spitz" betreffen. Gemäss den Leitsätzen für die räumliche Entwicklung im Abs. 1.1 zeichnet sich die Region durch ihre besondere Vielfalt aus. Die attraktiven Landschaftsräume sind für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar. Im Abs. 3.1.1. wird als Ziel festgehalten, die Natur zu schützen und die Erholung zu ermöglichen. Unter 3.2.1 heisst es, dass die Landschaft im Unterland eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung habe. Die Erholung werde natur- und landschaftsverträglich ausgestaltet und schliesse andere Nutzungen nicht aus. Dem wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen.

5.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Der Gestaltungsplan "Im Spitz" tangiert einzig den Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes.

5.2.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Schreiben „Ergänzung zur Vorprüfung Erholungszone Pferdesport“ vom Amt für Raumentwicklung im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung von Wasterkingen vom 15.5.2014 werden die FFF in einer Skizze ausgewiesen. Gemäss dieser Skizze sind insgesamt 0.60 ha FFF über die beiden Parzellen Nrn. 1276 und 1277 ausgewiesen. 0.07 ha FFF werden im Kurzbericht zur Gewässerraumfestlegung vom 15.7.2016 abgehandelt (blaue Fläche). Art. 7 BZO besagt, dass bei Einstellung des Pferdehaltungsbetriebes das betroffene Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist. Das heisst, während der Nutzung des Gebiets als Pferdehaltungsbetriebes wären die FFF vorübergehend verloren. Jedoch können die Flächen, welche im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überbaut werden, anschliessend wieder in die FFF zurückgeführt werden (grüne Fläche = 0.37 ha FFF). Die Differenz bzw. die Fläche der Baubereiche B und C werden durch die Überbauung nicht mehr der Qualität einer FFF genügen und würden verloren gehen (rote Fläche = 0.17 ha FFF). Es wird beantragt, diese in der Flächenbilanz der Gemeinde für eine spätere Kompensation zu kumulieren.

5.3.2 Gewässerschutz

Der Gewässerraum wird in einem zu diesem Verfahren parallel verlaufenden Festlegungsverfahren nach Art. 41a GSchV und § 15 HWSchV festgelegt. Die Vorlage besteht aus einem Gewässerraumplan 1:500 und einem Kurzbericht. Diesen Unterlagen können die Informationen zur Festlegung des Gewässerraums entnommen werden.

Der eingedolte Abschnitt des Spitzgrabens wird ausgedolt. Dadurch wird dem Gewässer wieder mehr Platz gelassen und gleichzeitig die Gefährdung durch Hochwasser entschärft. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Massnahmen notwendig sind.

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es ist keine Grundwasserschutzzone ausgewiesen. Gemäss Ziffer 211 im Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen in den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Wenn eine Baute unter dem höchsten Grundwasserspiegel projektiert wird, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§70 Wasserwirtschaftsgesetz, Art. 19 GSchG, Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ des AWEL beschrieben.

Der Baubereich C liegt am südlichen Rand innerhalb des Gewässerraums gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung und eine Überbauung dieses Bereichs wäre gemäss bestehender Gesetzgebung unzulässig. Deshalb wird im Art. 15 der Bestimmungen der Abs. 4 integriert, nach dem Baubewilligungen im Baubereich C (innerhalb des 8.8 m bis 9.0 m breiten Uferstreifens des Spitzgrabens, gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung) nur erteilt werden können, wenn das Wasserbauprojekt sowohl rechtlich als auch finanziell gesichert ist (rechtskräftige Projektfestsetzung und Kreditbewilligung). Die Baufreigabe wird nur erteilt, wenn das Wasserbauprojekt vor oder spätestens mit dem Bauvorhaben realisiert wird.

Bei einem konkreten Projekt für die Pferdehaltung ist der „Gewässerschutz in der Landwirtschaft“ des AWEL zu beachten. Im Weiteren ist die Vollzugshilfe „Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft“ des BAFU vom Mai 2012 zu berücksichtigen.

5.3.3 Schutz vor Naturgefahren

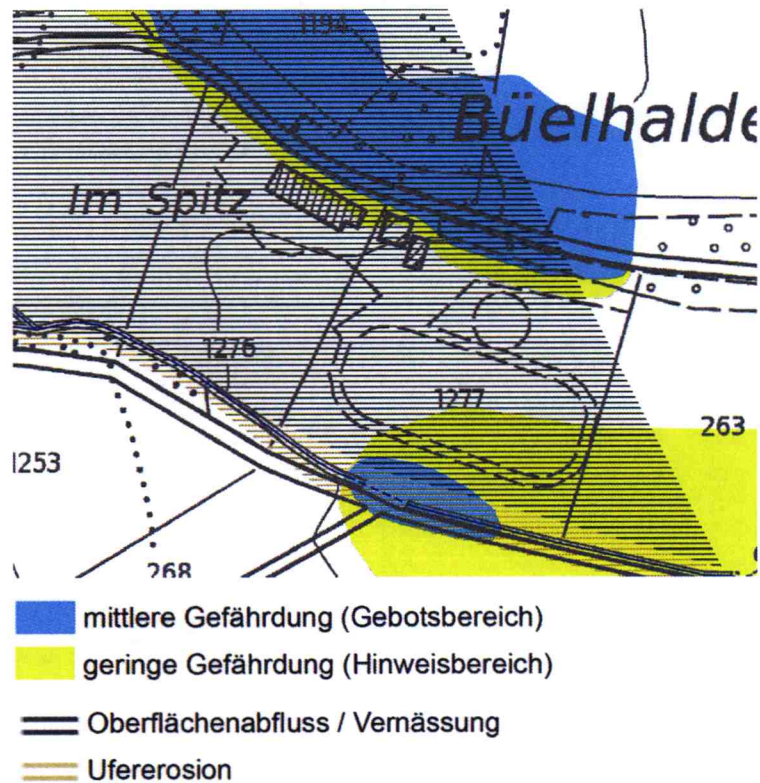


Abb. 3: Naturgefahrenkarte (maps.zh.ch, Abfrage 16.3.2016)

Die Naturgefahrenkarte für das Rafzerfeld wurde am 4.3.2016 verfügt (BDV Nr. 0162). Der nördliche Bereich des Gestaltungsplans ist von Rutschungen betroffen. Die nördlichen Ränder der Baubereiche A und D liegen im Bereich geringer Gefährdung.

Des Weiteren besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser im Bereich der Eindolung des Spitzgrabens. Zeitgleich mit dem Gestaltungsplan wird ein Wasserbauprojekt für den Spitzgraben ausgearbeitet (vgl. Kurzbericht zur Gewässerraumfestlegung vom 16.02.2017). Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorgeschriebenen Ausdolung des Spitzgrabens im Bereich der Parzelle Nr. 1277 die Gefährdung durch Hochwasser entschärft wird und keine weiteren Massnahmen notwendig sind.

In jedem Fall ist das Baubewilligungsverfahren im Baubereich C auf das Wasserbauprojekt am Spitzgraben abzustimmen. Die Hochwassersicherheit bzw. allfällig notwendige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5.4 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern. Auf die Anregungen aus der Bevölkerung wird in Abs. 7 eingegangen.

5.5 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Die Baubereiche der bestehenden Bauten sind sehr eng gefasst, so dass eine Ausdehnung der allfälligen Neubauten nicht möglich ist und der Boden haushälterisch genutzt wird. Die Baubereiche für die Pferdestallungen und die Reithalle (B und C) sind so angeordnet, dass mit dem bestehenden Wohngebäude eine Hofsituation entsteht.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Bei den befestigten Flächen wird der versiegelte Anteil so gering wie möglich gehalten. Bei einer Einstellung des Pferdehaltungsbetriebes wird ein grosser Teil der Fläche wieder als FFF ausgewiesen. Die Waldgrenze wurde bestimmt, der Gewässerraum ausgeschieden.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
-	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es gehen insgesamt 0.17 ha FFF verloren. Bis auf die Grundfläche der Baute für Pferdestallungen und der Reithalle können nach Einstellung des Betriebes alle Flächen wieder in Landwirtschaftsland rückgeführt werden.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit dem Art. 8 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan wird eine besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung gefordert. Zudem kann bei grösseren baulichen Massnahmen vom Gemeinderat eine Gestaltungsberatung durch eine Fachperson verlangt werden.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung wird in einem separaten Festlegungsverfahren ausgeschieden. Der eingedolte Abschnitt des Spitzgrabens wird ausgedolt.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Der Pferdehaltungsbetrieb wird als zugänglicher und attraktiver Erholungsraum weiterentwickelt.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Die Waldgrenze nach Art. 10 WaG und die Waldabstandslinie nach § 262 PBG werden festgelegt.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Die Erweiterung und der ganzjährige Betrieb des Pferdehaltungsbetriebes liegen im Interesse der Gemeinde, weil er zur kommunalen und regionalen Wertschöpfung beiträgt. Zudem ist die Erweiterung des Freizeit- und Erholungsangebots in naturnaher Umgebung von überkommunalem Interesse.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Der Pferdehaltungsbetrieb liegt in Gehdistanz zu Wasterkingen. Zudem werden Bereiche für die Parkierung ausgewiesen.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Die nachteiligen Auswirkungen beschränken sich auf einen geringfügigen Verlust von FFF, die jedoch bereits seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Mit der Festlegung des Gewässerraums und der Ausweisung der Naturgefahrenbereiche wird einer möglichen Gefährdung Rechnung getragen.	

6 Berücksichtigung der ersten Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. August 2016 wurde der Gestaltungsplan mit den Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung zur kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Schreiben vom 9. September 2016 wurde das Gesuch zur Vorprüfung bei der Baudirektion eingereicht. Das ARE hat am 5. Januar 2017 im Rahmen der Vorprüfung zur Vorlage Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL vom 22. Dezember 2016 wird im Dossier Festlegung des Gewässerraums separat behandelt.

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Erläuterungen Umsetzung / Verweise
Wald	Auflage: Auf die Festsetzung des Waldgrenzenplans kann verzichtet werden. Wird verzichtet, sind Waldgrenzen im GP mit „Waldgrenze nach Art. 10 WaG“ zu bezeichnen.	Auf den Waldgrenzenplan wird verzichtet. Die Waldgrenze gemäss Art. 10 WaG wird im GP so bezeichnet.
Erschliessung	Auflage: Die Angaben zu den Erschliessungsflächen sind im Plan und/oder Vorschriften näher zu definieren und dabei möglichst gering zu halten.	Die Erschliessungsflächen werden im Plan auf die bestehenden Wege reduziert und die notwendigen Zufahrten beschränkt. Bei den Baubereichen B wird die Erschliessungsfläche aufgrund der geplanten Paddocks belassen.
Naturschutz	Auflagen: neuer Art. zu Lichtemissionen; Ergänzung Art. 14 zum Heckenschutz, „einheimische“ Pflanzen sind vorzusehen und „Arten der Schwarzen Liste werden konsequent bekämpft“.	Art. 14 wird ergänzt, „Arten der Schwarzen Liste werden kontinuierlich bekämpft.“
Bodenschutz	Auflagen: Ergänzende Bestimmungen in GP-Vorschriften, Nachweise werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt.	Art. 16 wird ergänzt.
Hochwasserschutz	Hinweis: Falls Hochwassersicherheit mit dem vorgesehenen Wasserbauprojekt nicht vollständig hergestellt werden kann, ist die Festlegung von Massnahmen im GP zu prüfen, im Bericht zu erläutern.	Es werden keine weiteren Massnahmen im GP festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren ist gem. Art. 4 Abs. 3 nachzuweisen, dass

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Erläuterungen Umsetzung / Verweise
		der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Ansonsten sind weitere Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen.
Plan	Auflage: Perimeter und Baubereiche des GP sind zu vermessen.	Wird umgesetzt.
	Auflage: Baubereiche nach Buchstaben und Verweise auf zugehörigen Artikel sind aufzuführen.	Wird umgesetzt.
	Auflage: GWR als Informationsinhalt abbilden. Baubereich C verschieben oder reduzieren.	GWR war bereits im Plan zur Vorprüfung dargestellt. Baubereich C wird nach Norden verschoben, neuer GWR wird dargestellt.
	Auflage: Breite des GWR im Plan vermessen.	Wird umgesetzt.
	Auflage: Spitzgraben im Plan mit Namen und Gewässernr. bezeichnen.	Wird umgesetzt.
	Auflage: Baubereich C auf neuen GWR anpassen.	Wird umgesetzt.
Bestimmungen	Auflagen: Art. 8 zu Lichtemissionen, Art. 14 zu Hecke und einheimischen Pflanzen ergänzen.	Bestimmungen werden ergänzt.
	Auflagen: Bestimmungen zum Bodenschutz ergänzen.	Art. 16 wird ergänzt.
	Auflage: Ergänzung Art. 15 „Baubewilligungen im Baubereich C (innerhalb Uferbereich) können nur erteilt werden, wenn das Wasserbauprojekt sowohl rechtlich als auch finanziell gesichert ist. Die Baufreigabe wird nur erteilt, wenn das Wasserbauprojekt vor oder spätestens mit dem Vorhaben realisiert wird.“	Art. 15 Abs. 4 wird ergänzt.
	Auflage: Ergänzung und Art. 15 „Bezüglich Nutzung und Gestaltung gelten die Bestimmungen der GSchV und des kantonalen Wasserrechts“ und Ersatz Abs. 2	Art. 15 Abs. 1 wird ergänzt, Abs. 2 wird ersetzt.
Bericht	Hinweise zum Grundwasser und zur Siedlungsentwässerung.	Hinweise werden in den Bericht aufgenommen (vgl. Abs. 5.3.2).

Gemäss Vorprüfungsbericht kann der Gestaltungsplan nur genehmigt werden, wenn ein festsetzungsreifes Wasserbauprojekt vorliegt. Hiermit wird die Genehmigung des Gestaltungsplans unabhängig von der Realisierung des Wasserbauprojektes beantragt, da die Erteilung einer Baubewilligung im Baubereich C gemäss Art. 4 Abs. 3 und Art. 15 Abs. 4 die rechtskräftige Projektfestsetzung und Kreditbewilligung des Wasserbauprojektes voraussetzt. Es ist aus unserer Sicht unverhältnismässig, die Genehmigung des Gestaltungsplans und damit alle Bauvorhaben im Gestaltungsplanperimeter bis zur Realisierung des Wasserbauprojektes zu sistieren, da nur der Baubereich C den Gewässerraum geringfügig tangiert.

Es wird eine 2. Vorprüfung empfohlen. Der Empfehlung wird Folge geleistet. Gleichzeitig wird das Dossier zur Ausscheidung des Gewässerraums am Spitzgraben aufgrund der Verschiebung des Gewässerraums ein zweites Mal öffentlich aufgelegt.

7 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Der vorliegende Gestaltungsplan inklusive Gewässerraumfestlegung hat vom 2. September bis am 1. November 2016 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist ging eine Einwendung von der deutschen Nachbargemeinde Hohentengen am Hochrhein ein. Die Bürger der Gemeinde haben sich in der Vergangenheit über Reiter aus der Schweiz beschwert, welche zum Beispiel Wege verschmutzen, über gesperrte Feld- und Waldwege oder über bewachsene Felder reiten. Gemäss dieser Einwendung wurde der Betreiber der Reitanlage aufgefordert, etwas gegen die vorher erwähnten Missstände zu unternehmen. Der Betreiber des Pferdehaltungsbetriebs verpflichtet sich, für ausreichende Informationen der Reiter zu sorgen, sodass bei Ausritten Wege nicht verschmutzt und die Signalisationen beachtet werden, insbesondere bei gesperrten Feld- und Waldwegen. Anpassungen am Gestaltungsplan werden nicht vorgenommen.

Die Gemeinden Eglisau, Wil, Rafz und die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen und erheben keine Einwendungen.

Gegen die Festlegung des Gewässerraums sind keine Einwendungen eingegangen. Aufgrund der Verschiebung des Gewässerraums gemäss Vorprüfungsbericht des AWEL wurde für die Gewässerraumfestlegung eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt.

8 Berücksichtigung der zweiten Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. März 2017 wurden der Gestaltungsplan zur zweiten kantonalen Vorprüfung und die Unterlagen zur Gewässerraumfestlegung zur zweiten öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Schreiben vom 14. März 2017 wurde das Gesuch zur Vorprüfung bei der Baudirektion eingereicht. Das ARE hat am 6. Juni 2017 im Rahmen der zweiten Vorprüfung zur Vorlage Stellung genommen.

Betrifft	Bewertung ARE - Ergebnis Vorprüfung	Erläuterungen Umsetzung / Verweise
Gewässerraum	Würde sich der Gewässerraum in der Lage und Ausdehnung erneut ändern, wäre der Situationsplan des Gestaltungsplan entsprechend nachzuführen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Löschwasserversorgung	Die Löschsituation «Im Spitz» und Massnahmen zu deren Verbesserung sind zwingend im Rahmen des Gestaltungsplans darzulegen.	Art. 10 wurde ergänzt.
Siedlungsentwässerung	Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets wäre im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erörtern. Da dies der einzige Punkt ist, der eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes zur Folge hätte, kann diese planerische Arbeit ausnahmsweise im konkreten Bauprojekt erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept ist dem Baugesuch beizulegen.

Gemäss der Abteilung Wald und der Fachstelle Bodenschutz sowie aus gewässerschutzrechtlicher und wasserbaupolizeilicher Sicht ist die Vorlage genehmigungsfähig. Das ARE hält fest, dass eine Genehmigung unter Berücksichtigung der oben erwähnten Anträge in Aussicht gestellt werden kann.

9 Zustimmung durch die Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Wasterkingen haben an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2017 dem durch die Grundeigentümerin aufgestellten Gestaltungsplan "Im Spitz" zugestimmt.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Fabian Mariani

Anhang A Konzept zur Umzonung von Landwirtschaftszone in Erholungszone „Im Spitz“ in Wasterkingen

Der Einfachheit halber wird es im Bericht als Betriebskonzept bezeichnet.

Konzept zur Umzonung von Landwirtschaftszone in

Erholungszone „Im Spitz“ in Wasterkingen

Inhalt

Ausgangslage	2
Konzept	2
Pferde	3
Zucht	3
Reitschüler	3
Gebäude	3
Zusammenfassung	4

Ausgangslage

Seit über 20 Jahren haben wir hier in Wasterkingen Pferde. In dieser Zeit war die Herdengrößen zwischen 8 und 12 Equiden. Die Hälfte sind eigene, die anderen sind Pensionäre, die wir meist aus Notfall-Situationen aufgenommen hatten. Alle paar Jahre hatten wir ein- zwei Fohlen. Damit alles moderat bleibt, haben wir sie nach der Aufzucht verkauft.

Da unser Platz im Haus und Schopf nicht ausreicht, lagern die Bauer hier im Dorf das Heu für uns. Wenn unsere beschränkte Lagermöglichkeit wieder leer ist, dann bringen Sie uns bis max. 100 Kleinballen oder wir holen sie bei ihnen ab. Das ist sehr aufwendig und wenn dann noch Stroh dazu kommt, wird das Lagern fast unmöglich. Platz für landwirtschaftliche Maschinen haben wir nicht.

Wenn wir mit den Pferden trainieren, dann entweder auf der (schon vor unserer Zeit erbauten) Ovalbahn, dem Longenzirkel oder im Gelände rund um Wasterkingen. Wenn wir oder unsere Pensionäre durch's Dorf reiten, dann werden die Pferde-Äpfel nach dem Ritt auf der Dorfstrasse von unserem Haus bis zur Hauptstrasse zusammen genommen. Anfragen bezüglich Reitstunden haben wir bis jetzt immer abgesagt, da wir dann Schulpferde haben müssten.

Auf unserem Land haben wir den Stall (Nr. 278) und ein paar mobile Weidehütten. Die Weidehütten waren einmal eine Auflage vom Tierschutzgesetz.

Konzept

Wir würden gerne unseren Pferdestallbetrieb moderat ausbauen, so dass, sich die Pferde wohl fühlen, die Reiter zu jeder Jahreszeit reiten können und Kurse in Theorie und Praxis in Kleingruppen durchgeführt werden können.

Pferde

Offenstallungen für ca. 20 - 25 Pferde. Sie sollten bei schlechtem Wetter auf einem befestigten und wasserdurchlässigen Paddock mit direktem Zugang zum Stall stehen können. Bei günstigem Wetter sollte der Zugang zu den Weiden gewährleistet sein (was heute schon der Fall ist). Die bestehenden Weiden werden weiterhin zum grössten Teil als Weiden genutzt.

Die bestehende Anlage mit Ovalbahn, Logenzirkel und Anbindeplatz könnte mit einem Trainingsviereck 20x40m idealerweise überdacht, ergänzt werden. So wäre der Ganzjahresbetrieb sicher gestellt.

Zucht

Eine moderate Zucht sollte möglich sein. Das heisst, von unseren drei Stuten mit top Abstammung je ein Fohlen und das behalten können. So könnten die Fohlen hier aufwachsen und bei Eignung auch hier ausgebildet werden.

Reitschüler

Reitstunden können in Klein-Gruppen auf dem Viereck oder auf der Bahn durchgeführt werden. Für die Stunden werden Funk und keine Megafon verwendet. Wenn der Bedarf vorhanden ist, dann könnten auch Heilpädagogische Reitstunden angeboten werden. Diese Reitstunden werden von externen Gastrainern (wie heute schon) erteilt. So hat man die optimalen Trainer für die diversen Richtungen und Stile die es in der Reiterei gibt. Nach erfolgreicher Reitstunde ist es für die Teilnehmer und Trainer am besten, wenn sie das Erlebte in einer kleiner Reiterstube mit WC und Dusche besprechen könnten. In dieser Reiterstube sollte es auch möglich sein, Theorie-Kurse durchzuführen da Reiten nicht nur aus Praxis sondern auch aus viel Theorie besteht.

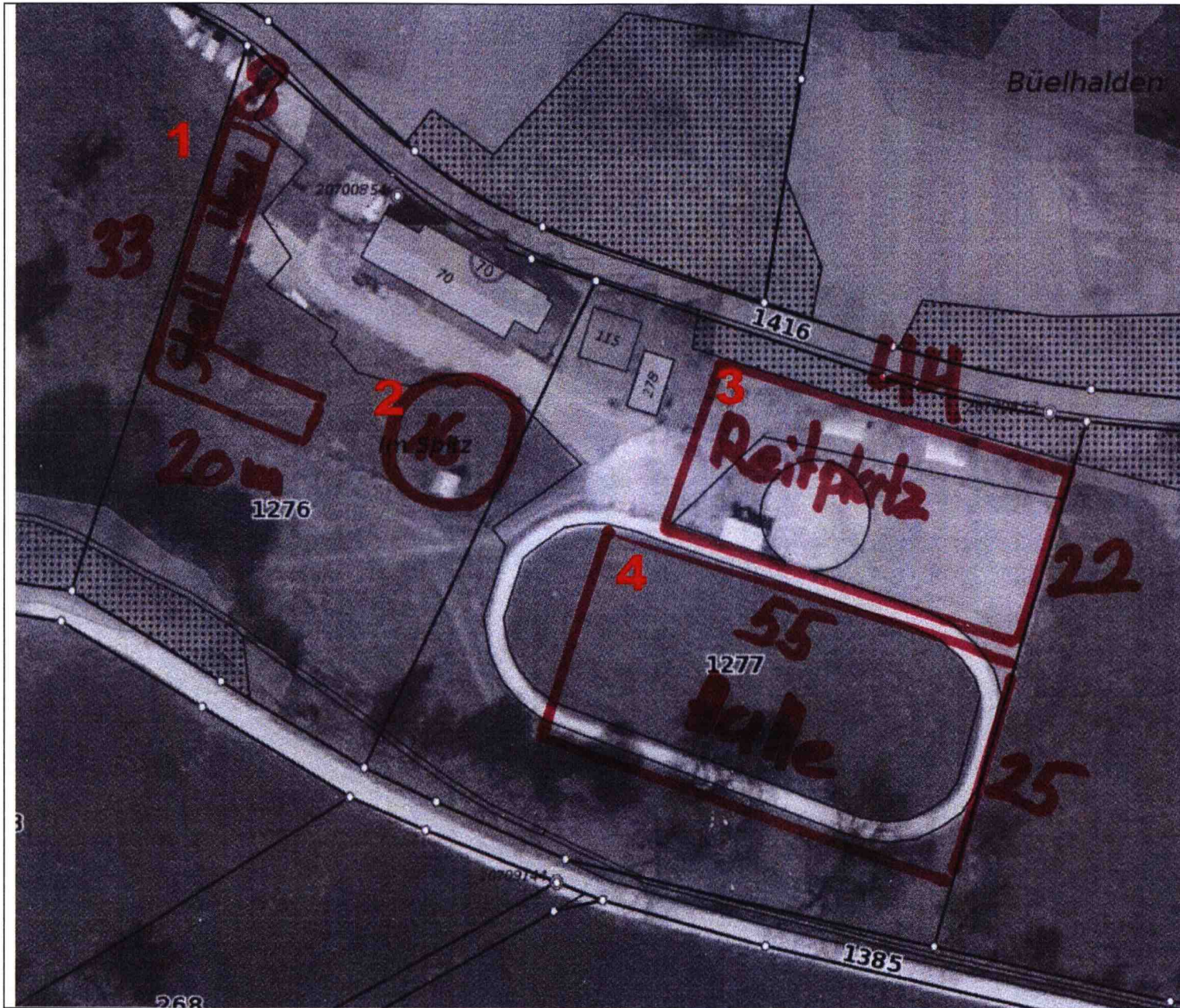
Gebäude

Für das Heu und die Maschinen braucht es eine Scheune. In dieser sollte auf der Heubühne Platz genug für das Heu und Stroh sein. Im unteren Teil sollte es Möglichkeiten für das Abstellen der benötigten Maschinen geben. In einem geschlossenen Teil werden die Zusatzfuttermittel in geschlossenen Behältern aufbewahrt. Sättel, Zaumzeug usw. müssen auch in einem trockenen geschlossenen Raum aufbewahrt werden können.

Zusammenfassung

In den letzten 20 Jahren seit wir Pferdehaltung hier in Wasterkingen betreiben gab es nie eine Reklamation. Mit diesem Konzept zur Umzonung von Landwirtschaftsland in Erholungszone hätten alle nur Vorteile. Das Dorf wird weiterhin durch die Pferde belebt. Es gibt Möglichkeiten für Reitunterricht, die Fruchtfolgeflächen bleiben wie sie immer waren – nämlich Weideland für die Pferde. Mit grösseren Emissionen muss nicht gerechnet werden, da es jetzt schon so genutzt wird. Sollten mal ein Paar Gäste oder Reitschüler mehr kommen, dann ist in 3 min Entfernung zu uns ein TCS Parkplatz vorhanden der genutzt werden könnte.

Anhang B Projektskizze



Alle Angaben in
Meter

1 Stall 2 stöckig
unten Stall und
Platz für
Maschinen, oben
Heu- und
Strohlager

2 Rondell

3 Reitplatz

4 Reithalle

Alle Angaben ein
bisschen mehr als
effektiv benötigt.

Von Herr Erwin Bachmann per E-Mail vom 3.12.2015 erhalten.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Privater Gestaltungsplan "Im Spitz" Bekanntmachung des Inkrafttretens

Wasterkingen. Der Gemeinderat Wasterkingen hat am 18.12.2017 verfügt:

Der Private Gestaltungsplan "Im Spitz" und der zugehörige Gewässerraum wurden von den Stimmberechtigten der Gemeinde Wasterkingen am 22. Juni 2017 und von der Kant. Baudirektion Zürich mit Verfügung vom 18. Oktober 2017 bzw. 09. Oktober 2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 15. Dezember 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Im Spitz" samt zugehörigem Gewässerraum tritt am Tag nach der Publikation, d.h. am 23. Dezember 2017 in Kraft.

Gemeinderat Wasterkingen

00222719