



Kanton Zürich
Gemeinde Egg

Privater Gestaltungsplan Sandgrueb

Erläuternder Kurzbericht

gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Änderungen	5
	3. Projekt Pferdezuchtbetrieb	5
	3.1 Gliederung und Anordnung der Anlagen	5
	3.2 Volumenbilanz	7
	3.3 Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen	7
	4. Schlussbemerkung	7
	Anhang	8

Auftraggeber

Stefan Fritz, Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Karin Bétrisey

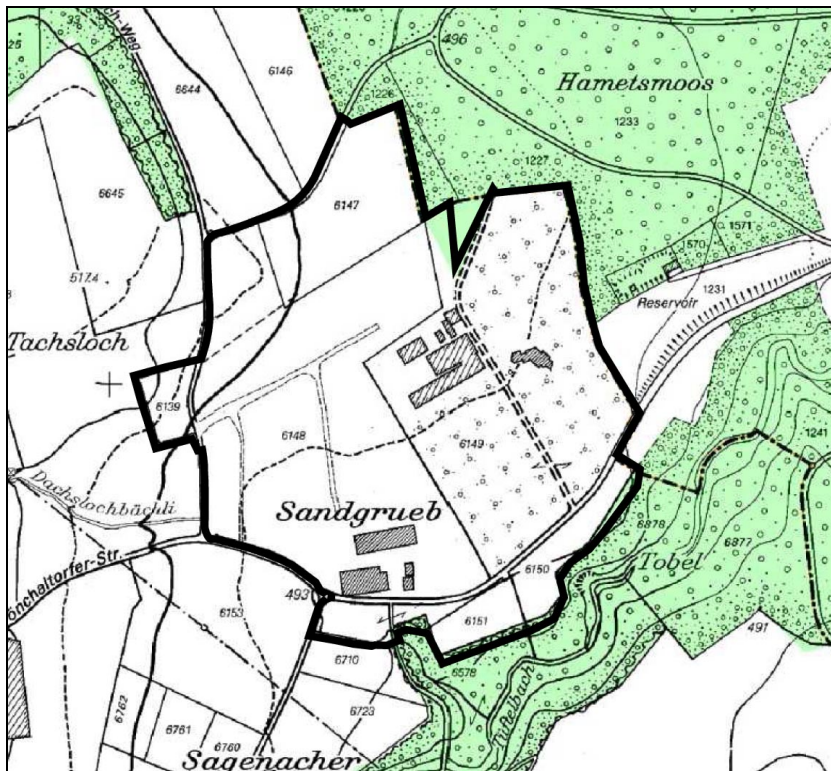
1. Ausgangslage

Einreichung	<p>Der Gestaltungsplan Sandgrueb wurde am 5. Juni 2012 der Baudirektion zur Genehmigung zugestellt. Die Gemeindeversammlung in Egg hat dem Gestaltungsplan „Sandgrueb“ am 19. März 2012 mit grossem Mehr zugestimmt. Dieser Beschluss wurde am 22. März 2012 publiziert. Während der 30-tägigen Einsprachefrist sind keine Rekurse eingegangen. Am 22. Mai 2012 hat der Bezirksrat Uster die Rechtskraftbescheinigung ausgestellt.</p>
Inhalt Projektmappe	<p>Die Projektmappe des Gestaltungsplans „Sandgrueb“ vom 30.1.2012 beinhaltet folgende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Situation 1:1000• Bestimmungen• Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV• Ergänzung 1 zum erläuternden Bericht: Volumen- und Flächenberechnung• Ergänzung 2 zum erläuternden Bericht: Businessplan• Zusammenfassung Gesamtabwägung
Einvernehmliche Lösung nach Nichtgenehmigung	<p>Mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Februar 2013 hat der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan „Sandgrueb“ nicht genehmigt. Gegen diese Nichtgenehmigung legten die privaten Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht am 22. April 2012 Beschwerde ein.</p> <p>Anschliessend wurde das Rechtsmittelverfahren sistiert, da sowohl die privaten Grundeigentümer als auch das in der Sache zuständige Amt für Raumentwicklung der Baudirektion an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind.</p>
Schreiben ARE vom 9.1.2014	<p>Der Amtschef des Amtes für Raumentwicklung (ARE) und Kantonsplaner Wilhelm Natrup hat im Schreiben vom 9.1.2014 die materiellen Randbedingungen für eine genehmigungsfähige Überarbeitung des Gestaltungsplans festgehalten.</p>
Neues Nutzungskonzept	<p>Der wesentliche Änderungspunkt besteht darin, dass neu die Bauten und Anlagen auf ein Nutzungskonzept ausgerichtet werden, das sich im Sinne der landwirtschaftlichen Pferdezucht auf die Grundausbildung der Pferde beschränkt, weshalb die Notwendigkeit einer Reithalle entfällt. Eine solche wird durch den Gestaltungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>Entsprechend sind die zulässige Volumenvergrösserung sowie die Maximalhöhe des Baubereichs B1 reduziert worden.</p>

Planerische Ausgangslage
unverändert

Inhaltlich behalten alle Betrachtungen und Ausführungen der Projektmappe Gestaltungsplan „Sandgrueb“ ihre Gültigkeit mit Ausnahme der erwähnten Massnahmen zur Verhinderung einer Reithalle.

Bearbeitungsperimeter unverändert



 Gestaltungsplanperimeter

Zonenplaninformation

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt in der Landwirtschaftszone umfasst insgesamt eine Fläche von rund 74'127 m².

Änderungen und Ergänzungen
zur Projektmappe vom 30.1.2012 in
neuen Dokumenten

Das Planungsbüro Suter • von • Känel • Wild • AG hat die gemäss diesem Schreiben festgehaltenen Randbedingungen umgesetzt und folgende Dokumente erstellt, die eine Ergänzung zu den Dokumenten gemäss Projektmappe vom 30.1.2012 darstellen, datiert vom 5. Februar 2014:

- Situation 1:1000
- Bestimmungen
- Erläuternder Kurzbericht

2. Änderungen

Situationsplan	Im Situationsplan wurde einzig die Höhenbeschränkung für den Baubereich B1 geändert. Diese wurde reduziert auf neu $H_{\max} = 7.40$ m (vormals $H_{\max} = 8.20$ m).
Bestimmungen	Im Dokument Bestimmungen wurde insbesondere Kapitel 2 „Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen“ angepasst. Die Änderungen wurden rot markiert.
Erläuternder Kurzbericht	Der vorliegende Kurzbericht beschreibt die Änderungen gegenüber der nichtgenehmigten Projekteingabe vom 30.1.2012.

3. Projekt Pferdezuchtbetrieb

3.1 Gliederung und Anordnung der Anlagen

Ursprüngliches Überbauungskonzept beibehalten	Die von Dr. sc. techn. Zina Lindemann, dipl. Architektin ETH, in Absprache mit der Firma Schlosser (Reithallenbau) erstellte Bauungsvariante bleibt bestehen. Erscheinungsbild und Ausgestaltung der Gebäude bleiben im gleichen Rahmen.
Richtprojekt angepasst	Das Richtprojekt zeigt die mögliche betriebliche Umsetzung des Pferdezuchtbetriebs. Mit dem Verzicht auf die Reithalle entsteht ein Anordnungsspielraum im Baubereich B1.
Änderungen nur im Baubereich B1: Reithalle nicht erlaubt	Die Errichtung einer Reithalle ist explizit nicht erlaubt. Der ursprünglich dafür vorgesehene Baubereich wurde in der Höhe um 0.80 m reduziert. Anstelle der Reithalle können innerhalb der Mantellinien weitere für den Betrieb der Pferdezucht dienliche Bauten wie Stallungen, Lagerräume, ein Unterstand oder eine Führanlage errichtet werden. Anstelle der Reithalle kann eine Baute errichtet werden, die eine Gesamthöhe von maximal 7.40 m aufweist (Gebäudehöhe von maximal 4.80 m und Firsthöhe von maximal 2.60 m).

Konzeptplan neu



3.2 Volumenbilanz

Volumenzunahme darf
maximal 1'870 m³ betragen

Momentan steht auf dem Gestaltungsplangebiet ein Bauvolumen von total ca. 10'900 m³.

Die Gebietssanierung umfasst Abbrüche von bestehenden Bauten im grossen Stil von insgesamt einem Volumen von ca. 6'200 m³. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Neubauvolumina von maximal 8'070 m³ möglich.

Die Zunahme gegenüber dem heutigen Bauvolumen darf **maximal 1'870 m³** betragen (vormals 3'270 m³). Dies entspricht einer Zunahme von lediglich 17% gegenüber dem bestehenden Bauvolumen.

3.3 Nutzweise und Abmessungen der Bauten und Anlagen

Gesamthöhen

Es wurde darauf geachtet, dass sich die Neubauten gut in das Landschaftsbild einordnen. Das grösste neue Gebäude weist eine Gebäudehöhe von max. 4.80 m und eine Gesamthöhe von max. 7.40 m auf. Die übrigen Bauten sind deutlich niedriger.

Gesamthöhe Baubereich B1
geringer

Die Gesamthöhe im Baubereich B1 wurde um 80 cm verringert, da für das neue Nutzungskonzept eine Reithalle weder nötig noch erlaubt ist. Ursprünglich hatte die maximal zulässige Gesamthöhe 8.20 m betragen.

Nutzweise

In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind Bauten zulässig, die für den Zuchtbetrieb notwendig sind wie Stallungen, Führanlage und Lagerräume.

Keine Reithalle in Baubereich B1

Im Baubereich B1 darf keine Reithalle errichtet werden. Innerhalb dieser Mantellinien sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Pferdezuchtbetrieb dienen. Hier könnten eine Führanlage, Lagerräume, zusätzliche Gruppenställe etc. angeordnet werden.

4. Schlussbemerkung

Gestaltungsplan ist
zweckmässig

Die Grundeigentümer sind überzeugt, dass die vorliegenden Änderungen und Ergänzungen am Gestaltungsplan den Vorgaben des ARE entsprechen, die gesetzlichen Anforderungen erfüllen und den öffentlichen wie privaten Anliegen Rechnung tragen.

Anhang

- Schreiben des ARE an Dr. iur. Peter Müller vom 9. Januar 2014



EINGESANDT
14. Jan. 2014

Herr
Dr. iur. Peter Müller, Rechtskonsulent
Mainaustrasse 32
8008 Zürich

Amt für Raumentwicklung

Zollstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 30 22
Telefax: 043 259 42 83
Internet: www.are.zh.ch

Bearbeitet von: Josua Raster
Direktwahl: 043 259 54 72
E-Mail: josua.raster@bd.zh.ch

Zürich, 9. JAN. 2014

**Gemeinde Egg, Privater Gestaltungsplan "Sandgrueb" – Änderungen zur Erlangung der
Genehmigungsfähigkeit**

Sehr geehrter Herr Müller

Mit Beschluss Nr. 197 vom 27. Februar 2013 hat der Regierungsrat den von Ihrer Mandantschaft aufgestellten privaten Gestaltungsplan „Sandgrueb“ nicht genehmigt. Das gegen diese Nichtgenehmigung beim Verwaltungsgericht mit Beschwerde vom 22. April 2013 angestrebte Rechtsmittelverfahren (VB.2013.00306) wurde in der Folge sistiert, da sowohl Ihre Mandantschaft als auch das in der Sache zuständige Amt für Raumentwicklung der Baudirektion an einer einvernehmlichen Lösung interessiert sind.

Die seither in zahlreichen Gesprächen zwischen Ihnen, Ihrer Mandantschaft und uns sowie auf schriftlichem Weg entwickelten *materiellen Randbedingungen* für eine genehmigungsfähige Überarbeitung des Gestaltungsplans halten wir gerne wie folgt fest:

- Das *neue Nutzungskonzept* sieht einen landwirtschaftsnahen *Pferdezuchtbetrieb* mit (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduziertem Ausbildungsbetrieb bis 3 Jahre (Grundausbildung) und somit eine im Grundsatz zonenkonforme Nutzung vor, die bei genügender Futtermittelbasis bewilligungsfähig wäre. Angesichts der teilweise fehlenden Futtermittelbasis (rund 50 %) kann eine Planung für einen Zuchtbetrieb ermöglicht werden.
- Der Saldo der Volumenbilanz (im Sinne der Ergänzung 1 zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 30. Januar 2012) umfasst eine (gegenüber der nichtgenehmigten Fassung) reduzierte *Volumenvergrösserung von maximal 1870 m³*. Diese ermöglicht die Aufzucht einer

132088_RAS_ARE-Brief_GP_Sandgrueb_Egg



Seite 2

zusätzlichen Herde. Eine solche ist nötig, damit ein Betrieb gemäss neuem Nutzungskonzept wirtschaftlich geführt werden kann. Dafür sind zusätzliche Stall- und Futterlagerplätze erforderlich; Letztere als Voraussetzung für einen kostensparenden und im Übrigen auch verkehrsarmen sowie umweltschonenden Futtermiteinkauf.

- Nicht zulässig ist die Errichtung einer Reithalle im Perimeter des Gestaltungsplans. In die Gestaltungsplanvorschriften ist deshalb ein ausdrückliches *Verbot für eine Reithalle* sowie entsprechende Beschränkungen der Gebäudehöhen wie auch der Abgrabungen aufzunehmen.
- Beizubehalten sind insbesondere weiterhin die *Verkleinerung der befestigten Flächen* um rund 5200 m², die *ökologischen Aufwertungsmassnahmen* sowie die *Vorschriften zur Wiederherstellung*.

Das *weitere Vorgehen* schlagen wir Ihnen wie folgt vor: Der Gestaltungsplan wird von Ihrer Mandantschaft im Sinne der vorstehenden Randbedingungen überarbeitet und uns zur Vorprüfung eingereicht. Der überarbeitete Gestaltungsplan kann schnell vorgeprüft werden. Da neben dem Nutzungskonzept lediglich das bauliche Volumen reduziert wird, kann auf ein umfangreiches verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren verzichtet werden. Anschliessend stimmt der Gemeinderat Egg dem Gestaltungsplan gestützt auf die Kompetenzdelegation gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. März 2012 (Beschlussziffer 4) zu. Schliesslich erfolgt unsererseits die Genehmigung.

Ich bitte Sie, Ihre Mandantschaft über die Randbedingungen sowie den Vorgehensvorschlag zu orientieren. Ohne anderslautende Rückmeldung erwarten wir den überarbeiteten Gestaltungsplan zur Vorprüfung.

Freundliche Grüsse

Amt für Raumentwicklung

Wilhelm Natrup, Amtschef/Kantonsplaner

Kopie an:

- Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (VB.2013.00306)
- Regierungsrat Markus Kägi, Baudirektor
- ARE-RP, Balthasar Thalmann, Gebietsbetreuer

132088_RAS_ARE-Brief_GP_Sandgrueb_Egg