

Privater Gestaltungsplan Haldenhof

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

---



Gattikon, 26. April 2013  
21'731 DCH-cs



## Inhalt

Vorwort		7
1	Ausgangslage	7
1.1	Planungsperimeter	8
2	Planerische Rahmenbedingungen	9
2.1	Richtplanung	9
2.1.1	Kantonale und regionale Richtplanung	9
2.1.2	Exkurs Bodenqualität	10
2.1.3	Kommunale Richtplanung - kommunaler Verkehrsplan	13
2.2	Weitere übergeordnete Festlegungen	14
2.2.1	Öffentliche Gewässer	15
2.2.2	Naturgefahrenkartierung	16
2.2.3	Archäologie	17
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	18
2.3.1	Teilrevision der Nutzungsplanung - Umzonung von einer Landwirtschaftszone in eine Erholungszone	19
2.3.2	Waldfeststellung und Waldabstand	21
3	Angaben zum Betrieb	22
3.1	Gründe für die vorgesehene Umstrukturierung des Betriebes	22
3.2	Spezifische Angaben zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb	23
3.2.1	Betriebsart, Angebot und Tierbestand	23
3.2.2	Beschäftigte	23
3.2.3	Betriebsfläche	24
3.2.4	Bauten und Anlagen	26
3.3	Spezifische Angaben zur geplanten Umstrukturierung des Betriebes zu einem gewerblichen Pferdebetrieb	27
3.3.1	Betriebsart, Angebot und Tierbestand	27
3.3.2	Beschäftigte	27

	3.3.3	Betriebsflächen	28
	3.3.4	Bauten und Anlagen	29
3.4		Auswirkungen der Umstrukturierung	31
	3.4.1	Rechtliche Auswirkungen	31
	3.4.2	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	32
4		Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes	33
	4.1	Zweck und Geltungsbereich	33
	4.2	Bestehende Bauten und Anlagen	34
	4.2.1	Um- und Ersatzbauten	34
	4.3	Neue Bauten und Anlagen	35
	4.3.1	Baubereiche	35
	4.3.2	Neubauten	37
	4.4	Nutzweisen	37
	4.4.1	Wohnen	38
	4.4.2	Landwirtschaftlich geprägter Aussenraum	38
	4.5	Bodenschutz	38
	4.6	Uferstreifen Chürzibach	39
	4.7	Verkehrsaufkommen und Parkierung	40
	4.7.1	Bewohner	40
	4.7.2	Beschäftigte	41
	4.7.3	Pensionspferdehalter	41
	4.7.4	Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage	42
	4.7.5	Reitschüler	43
	4.7.6	Total Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen	43
	4.7.7	Anordnung der Fahrzeugabstellplätze	44
	4.7.8	Erzeugter Verkehr	45
	4.8	Erschliessung	46
	4.9	Wege innerhalb des Geltungsbereiches	46
	4.10	Turniere	46
	4.11	Archäologische Funde	47

5	Mitwirkung und Vorprüfung	47
5.1	Öffentliche Auflage	47
5.2	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	47
5.3	Vorprüfung	47
6	Planungsablauf	49
7	Literatur	50
	Anhang	51
A1	Turniermasse Ovalbahn	51
A2	Geländemodellformationen mit möglichen Lagen Ovalbahn	53
A3	Abschätzung der bestehenden Baumasse	54



## Vorwort

Der Haldenhof in Aesch stellt heute einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Schweine- und Damhirschzucht dar. Es wird beabsichtigt, den Haldenhof zu einem gewerblichen Pferdebetrieb umzustrukturieren. Da ein gewerblicher Pferdebetrieb in der Landwirtschaftszone nicht zulässig ist, müssen im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die betroffenen, innerhalb der Landwirtschaftszone liegenden Parzellen in eine Erholungszone umgezont werden. Gleichzeitig zur Teilrevision der Nutzungsplanung wird ein privater Gestaltungsplan Haldenhof erstellt. Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine Detailregelung über die im Zonenplan neu bezeichnete Erholungszone Haldenhof erlassen werden. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gewerblichen Pferdebetriebes geschaffen.

Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV bezieht sich auf den privaten Gestaltungsplan Haldenhof.

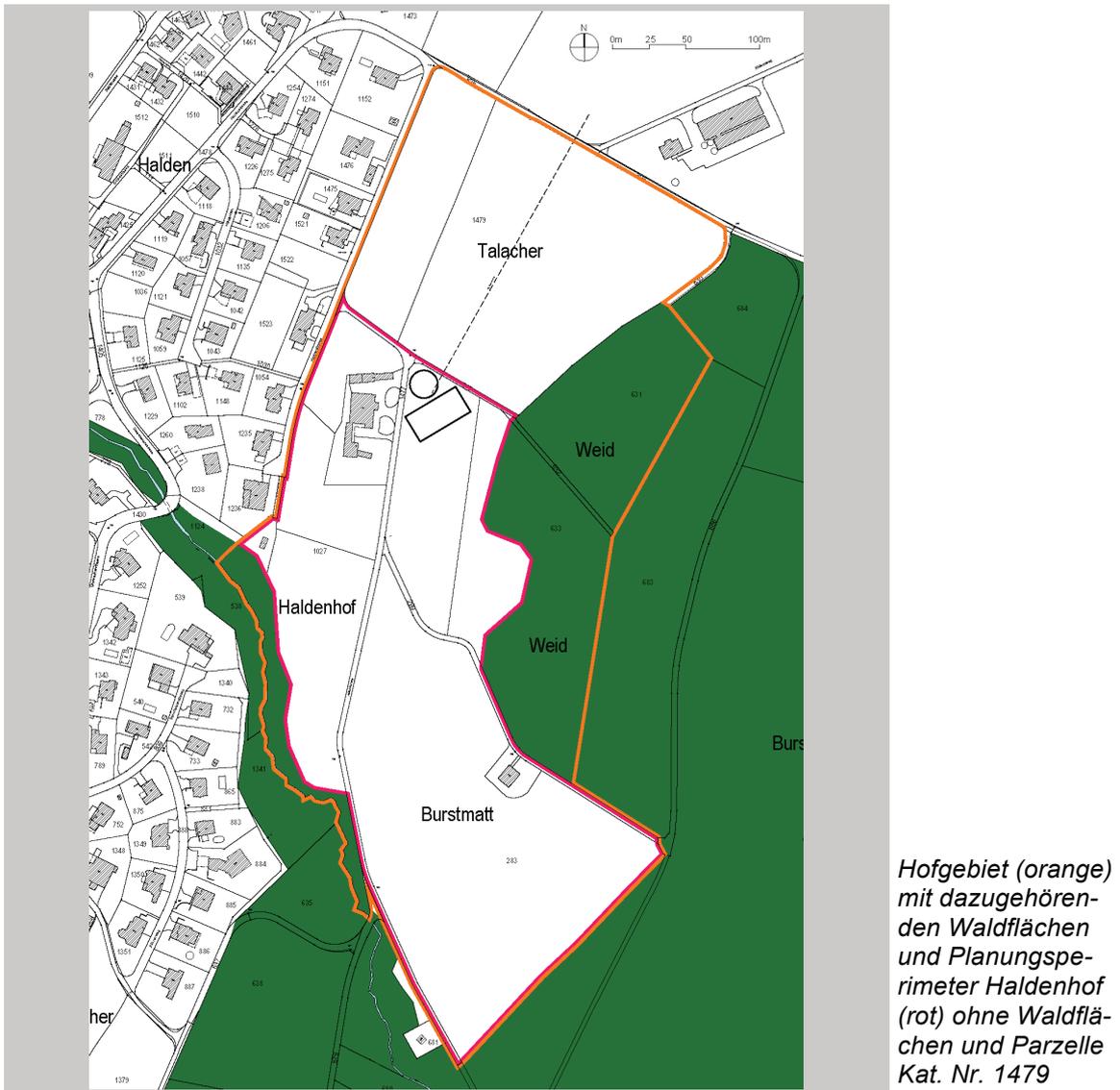
## 1 Ausgangslage

Die Familie Helfenberger-Gugerli bewirtschaftet seit Januar 2002 den Haldenhof in Aesch. Der Hof entstand im Rahmen der Anbauschlacht während des zweiten Weltkrieges. Ein untergeordneter Zeugniswert muss ihm deshalb wohl zuerkannt werden. Aufgrund seiner Lage und der Bodenbeschaffenheit eignet sich der Hof jedoch nur bedingt für die konventionelle Landwirtschaft.

Die Familie möchte den Betrieb umstrukturieren und zukünftig die Schweine- und Damhirschzucht aufgeben und die bereits bestehenden Angebote rund ums Pferd ausbauen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV zeigt auf, in welchem Ausmass Änderungen auf dem Haldenhof vorgesehen sind. Es wird ein Überblick über die bestehende Situation, die gewünschte Entwicklung und die damit verbundenen Auswirkungen vermittelt.

## 1.1 Planungsperimeter

Die Parzellen, auf welchen der Haldenhof liegt, umfassen neben Landwirtschaftsgebiet auch Wald. Für die weiteren Betrachtungen werden die Waldflächen ausser Acht gelassen, da diese nicht verändert werden dürfen. Es wird unterschieden zwischen dem Hofgebiet und dem Planungsperimeter.



Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle Kat. Nr. 283 sowie die Teile der Parzellen Kat. Nrn. 1027 und 633, welche nicht zur Waldfläche gezählt werden, und die Strassenparzellen Kat. Nrn. 827, 299 und 1477. Die Parzelle 631 wird nicht in den Planungsperimeter mitbezogen, da es sich um eine ausschliessliche Waldparzelle handelt. Auch die Parzelle Kat. Nr. 1479 wird nicht dem Planungsperimeter zugeteilt. Sie soll in der Landwirtschaftszone verbleiben.

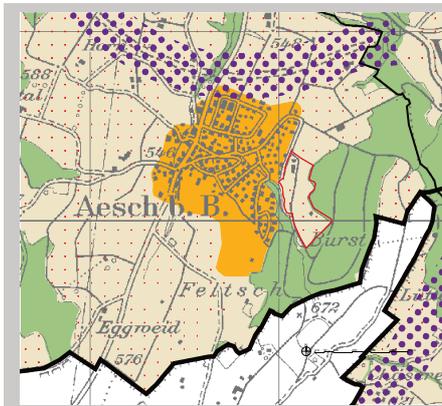
## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Richtplanung

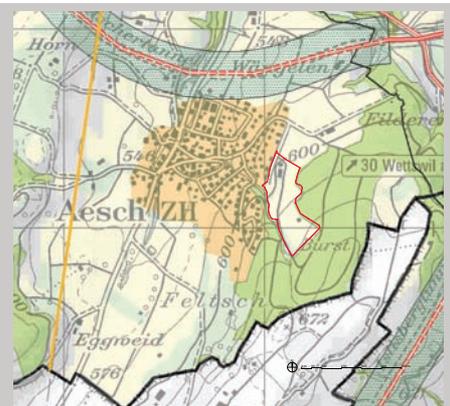
#### 2.1.1 Kantonale und regionale Richtplanung

Die Parzellen innerhalb des Planungsperimeters werden weder im gültigen kantonalen Richtplan noch im Entwurf des kantonalen Richtplanes (Stand Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012) als Siedlungsgebiet bezeichnet. Im regionalen Richtplan ist keine überlagernde Festlegung vorhanden.

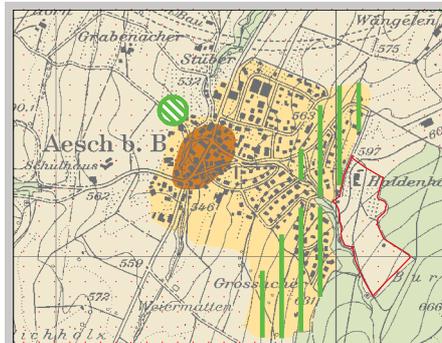
Der Planungspereimeter Haldenhof (rot) liegt gemäss gültigem kantonalen Richtplan und Entwurf des kantonalen Richtplanes (Antrag des Regierungsrates 28. März 2012) nicht im Siedlungsgebiet. (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich 2012, Kanton Zürich 1995 und Zürcher Planungsgruppe Limmattal 1997)



Kantonaler Richtplan 1995



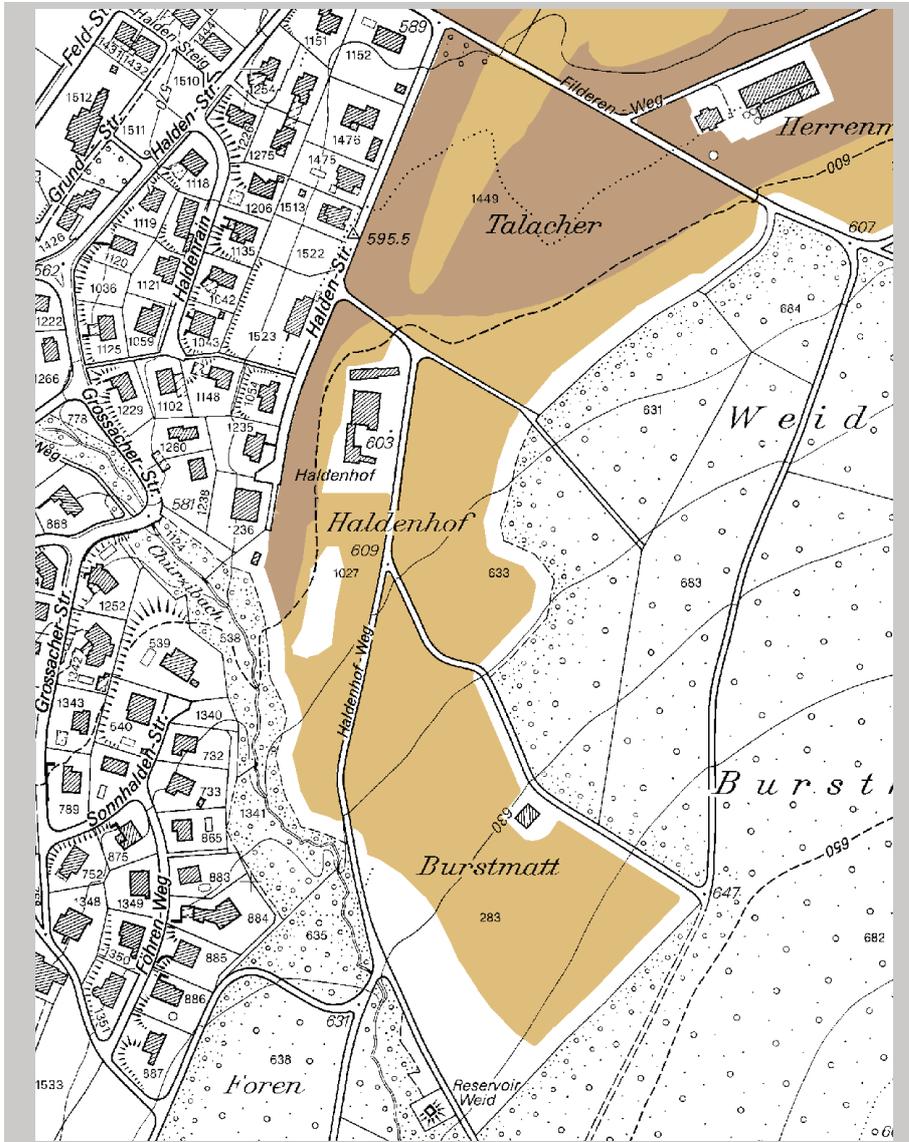
Entwurf Kantonalen Richtplan,  
Antrag des Regierungsrates vom 28.  
März 2012



Regionaler Richtplan Region  
Limmattal 1997

Im gültigen kantonalen Richtplan, im Entwurf des kantonalen Richtplanes (Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012) sowie im gültigen regionalen Richtplan wird das Gebiet, in welchem der Haldenhof liegt als Fruchtfolgefläche und Wald bezeichnet. Gemäss dem kantonalen Richtplan werden grosse Teile der Parzellen des Haldenhofes (Kat. Nrn. 283, 633, 1027 und 1479) bedingt der Fruchtfolgefläche (im Wesentlichen Nutzungseignungsklasse sechs) zugeschrieben. Auf Teilen der Parzellen Kat. Nrn. 1027 und 1479 sind Fruchtfol-

geflächen im Wesentlichen der Nutzungsklasse eins bis fünf festgesetzt:



Teile des Haldenhofes liegen innerhalb der Fruchtfolgefläche (Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich 2011)

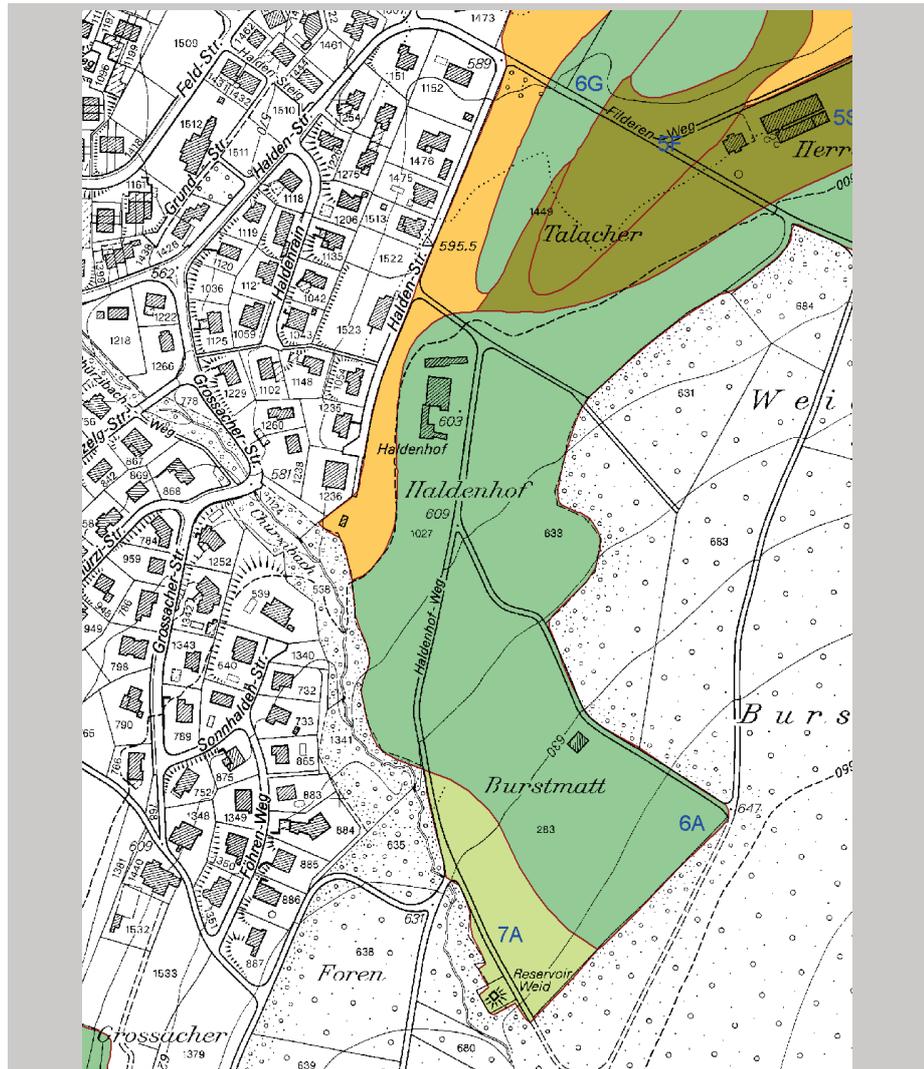
Legende

-  FFF (im Wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5)
-  bedingt FFF (im Wesentlichen Nutzungseignungsklasse 6)

### 2.1.2 Exkurs Bodenqualität

Die landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte zeigt, dass die Böden auf dem Haldenhof zu den landwirtschaftlichen Nutzungsklassen drei, fünf, sechs und sieben zählen. Ein Grossteil der Fläche wird der Nutzungseignungsklasse sechs zugewiesen, welche sich für Futterbau, aber nur eingeschränkt für Ackerbau eignet.

landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte  
 (Quelle: GIS-ZH  
 Kanton Zürich  
 2011)

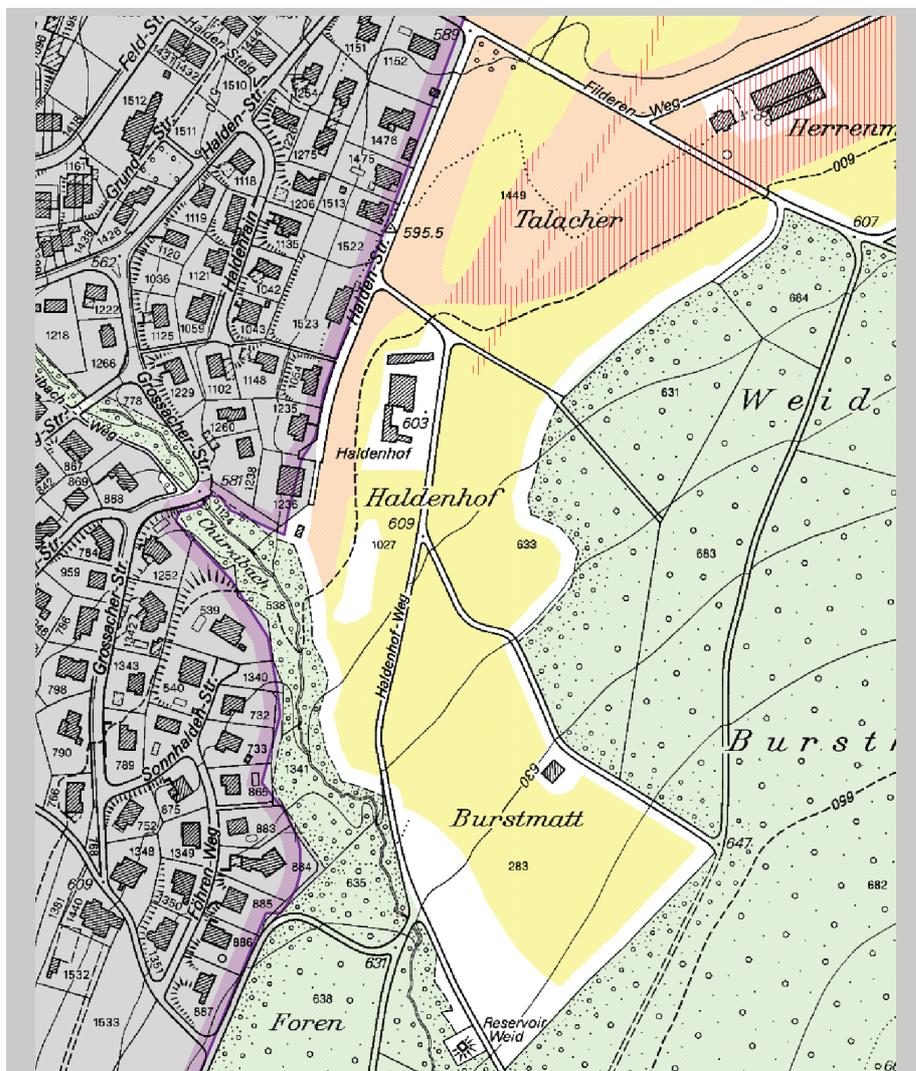


Legende

- 1 - uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
- 2 - uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
- 3 - getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
- 4 - getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
- 5 - futterbetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- 7 - gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland

Auf dem Gebiet des Haldenhofes sind keine Flächen vorhanden, welche ein Potential für eine Kompensation von Fruchtfolgeflächen aufweisen. Gemäss der Hinweiskarte für anthropogene Böden wurde der

Boden auf der Parzelle Kat. Nr. 1479 zum Teil aufgrund Auffüllung oder ähnlichen Eingriffen verändert, dessen Qualität konnte aber wieder hergestellt werden.



Legende

-  FFF
-  bedingt FFF

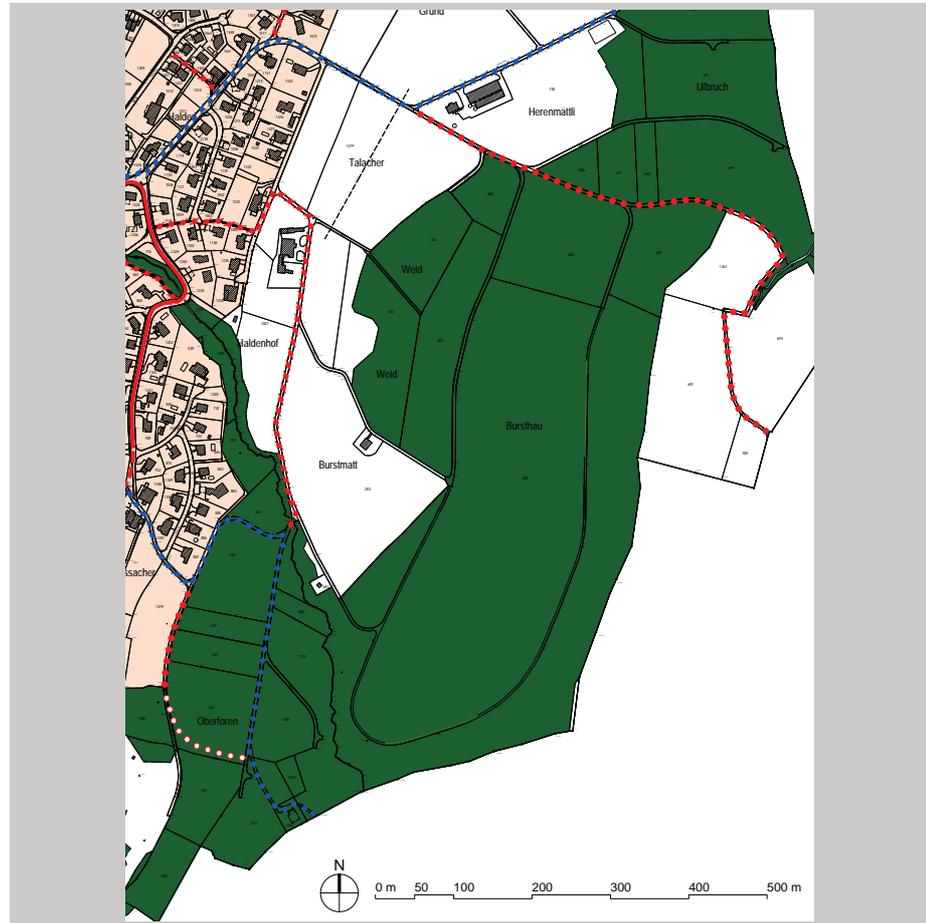
Potential für FFF-Kompensation:

-  vorhanden
-  nicht vorhanden bzw. kaum realisierbar

### 2.1.3 Kommunale Richtplanung - kommunaler Verkehrsplan

Gemäss dem kommunalen Verkehrsplan verläuft eine Fusswegverbindung kommunaler Festlegung durch das Gebiet des Haldenhofes.

Ausschnitt kommunaler Verkehrsplan der Gemeinde Aesch vom 1. Dezember 2010 mit Haldenhof



#### Legende

##### Fusswege / Radwege

##### Übergeordnete (regionale) Festlegungen

-  Fuss-/Wanderweg bestehend, ohne Hartbelag
-  Fuss-/Wanderweg bestehend, mit Hartbelag

##### Informative Inhalte

-  Baugebiet
-  Wald

##### Kommunale Festlegungen

-  Fussgängerverbindung bestehend, ohne Hartbelag
-  Fussgängerverbindung bestehend, mit Hartbelag
-  Fussgängerverbindung geplant, ohne Hartbelag

## 2.2 Weitere übergeordnete Festlegungen

Aus übergeordneten Festlegungen ergeben sich Wirkungen auf den Gestaltungsplan. Für den Planungsperimeter liegen jedoch keine Einträge

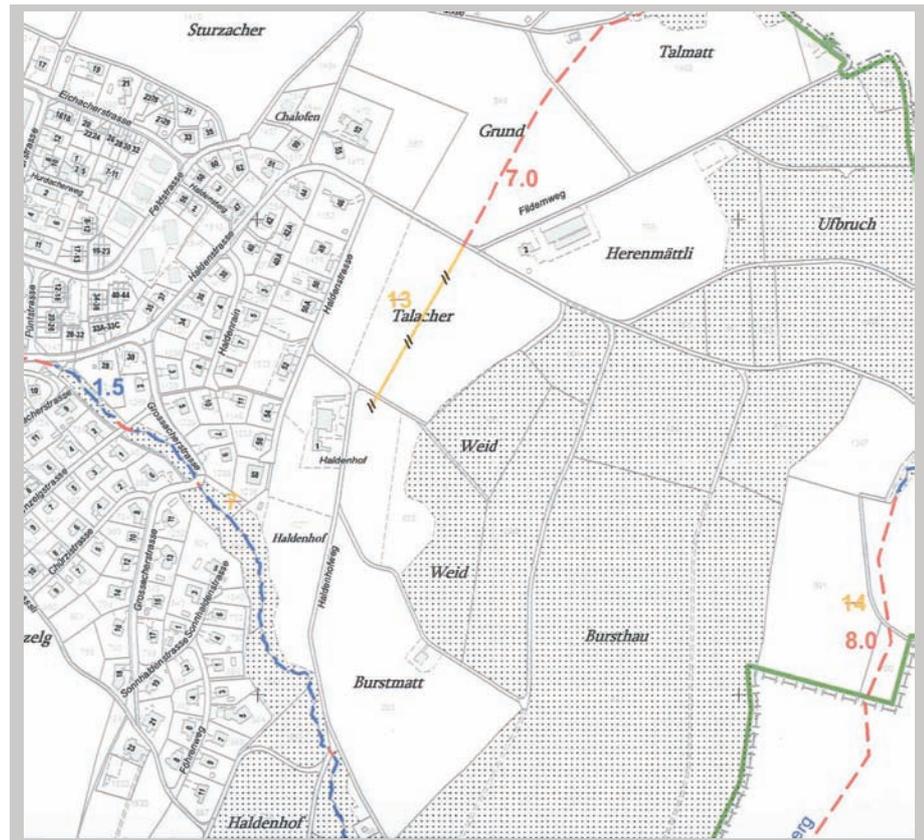
- im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung,
- im Kataster der belasteten Standorte und im Altlastenverdachtsflächen-Kataster, im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) sowie
- in der Grundwasser- und Gewässerschutzkarte vor.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) darauf hingewiesen, dass das entlang des Perimeters fließende öffentliche Gewässer (Chürzibach) zu berücksichtigen ist. Zudem ist in der Naturgefahrenkartierung ein Eintrag innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes vorhanden. Ausserdem liegt das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet zum Teil innerhalb der Archäologischen Zone.

## 2.2.1 Öffentliche Gewässer

Auf der Parzelle Kat. Nr. 1479 war ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Täntenbach, öffentliches Gewässer Nr. 13) vorhanden. Der Teilabschnitt des Täntenbaches auf dieser Parzelle wurde aufgehoben. Entlang des Planungsperimeters fliesst der Chürzibach (öffentliches Gewässer Nr. 1.5).

Ausschnitt aus  
Übersichtsplan  
der öffentlichen  
Gewässer der  
Gemeinde Aesch  
vom  
10. November  
2011

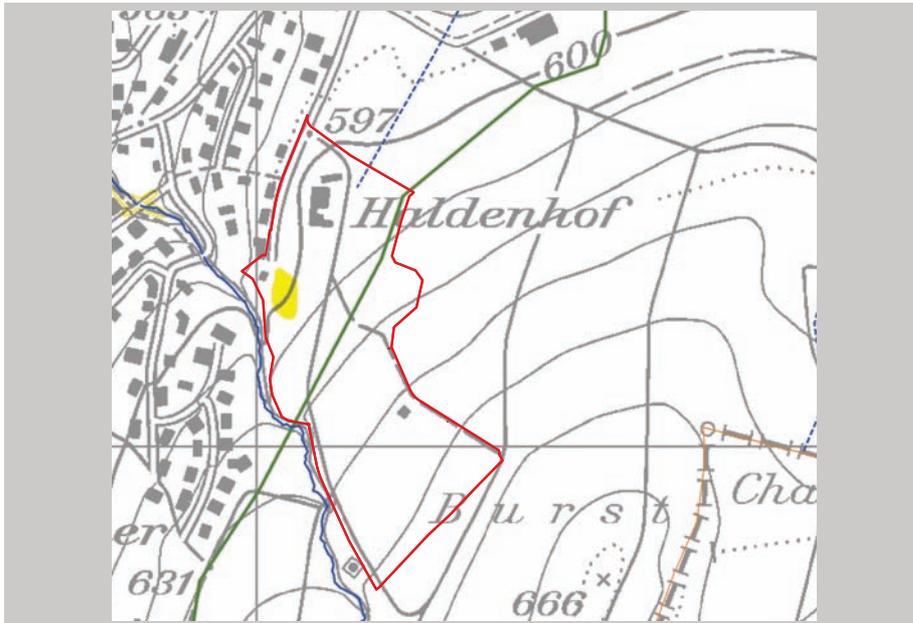


### Legende

-  offen mit eigener Parzelle
-  offen ohne eigene Parzelle
-  überdeckt mit eigener Parzelle
-  überdeckt ohne eigene Parzelle
-  aufgehobenes Gewässer bzw. Gewässernummern

## 2.2.2 Naturgefahrenkartierung

Die Naturgefahrenkarte weist einer Fläche innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes eine geringe Gefährdung durch Massenbewegungen zu.



Ausschnitt aus  
der Naturgefahren-  
kartierung mit  
Planungsperi-  
meter Haldenhof  
(rot)

(Quelle: GIS-ZH  
Kanton Zürich  
2012, bearbeitet)

### Legende

-  geringe Gefährdung durch Massenbewegungen
-  Restgefährdung bei Hochwasser
-  Untersuchungsperimeter für Hochwasser und Massenbewegungen

Es handelt sich hierbei um 300-jährliche Ereignisse<sup>1</sup>. Die Nutzweise des Pferdeunterstandes westlich der Stelle mit geringer Gefährdung durch Massenbewegungen soll nicht verändert werden. Da lediglich eine geringe Gefährdung vorliegt und in diesem Bereich die Nutzweise nicht verändert wird, erübrigen sich diesbezügliche Festlegungen im Gestaltungsplan.

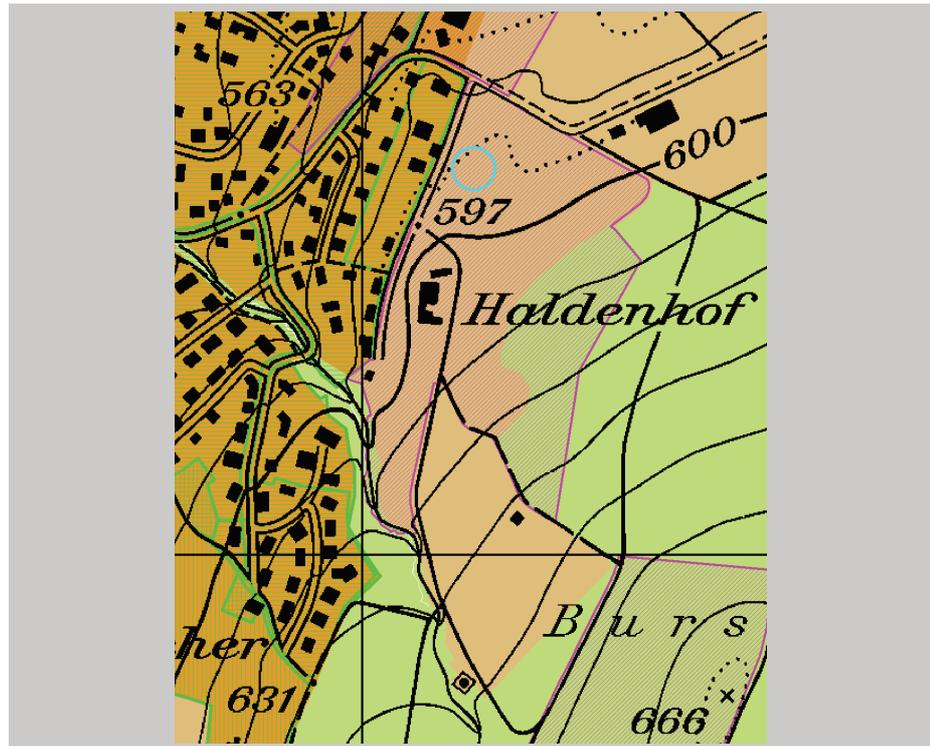
---

<sup>1</sup> Interpretation gemäss „Gefahrenkartierung Naturgefahren im Kanton Zürich - Massenbewegungen, Pflichtenheft 2011“ (Baudirektion Kanton Zürich 2011).

### 2.2.3 Archäologie

Es ergeben sich die folgenden Aussagen zur Archäologischen Zone (Beat Horisberger, Stv. Ressortleiter/Leiter Römische Epoche): Teile des Haldenhofes liegen in der Archäologischen Zone Nr. 4 der Gemeinde Aesch.

Ausschnitt aus dem Archäologischen Zonenplan mit Haldenhof  
(Quelle: Baudirektion des Kantons Zürich 2012, Kartenausschnitt per Mail erhalten)



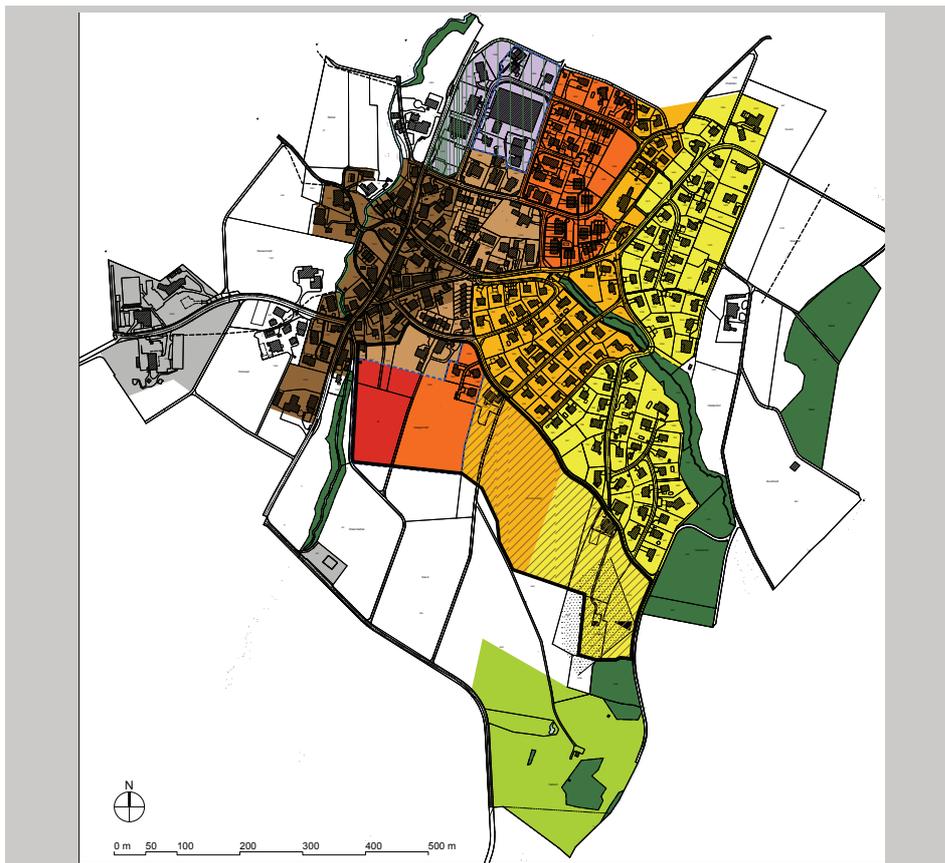
#### Legende

-  Archäologische Zone
-  möglicher Standort Gebäude mit Hypokaust

Auf dem Gebiet des Haldenhofes befinden sich Überreste eines römischen Gutshofs (ca. 1.-3. Jh. n. Chr.). In den 80er-Jahren des 19. Jahrhunderts wurden in der Flur "Halden" Reste von einem Gebäude (u. a. ein Raum mit einer Bodenheizung, einem sogenannten Hypokaust) gefunden. Im Fundbericht von 1890 werden zahlreiche Ziegelfragmente, Keramikteile und Heizröhren (Tubuli) erwähnt. Der Standort des Gebäudes wurde zusammen mit den Grundbesitzern 1967 offenbar bei Koordinate 676125/243425 lokalisiert. Die Koordinate liegt in der Parzelle Kat. Nr. 1479 (siehe Plan) auf der Flur „Talacher“. Ob es sich bei angegebener Koordinate wirklich um den Standort des ehemaligen Gebäudes handelt, ist jedoch nicht abschliessend geklärt.

### 2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Haldenhof liegt am östlichen Dorfrand von Aesch und grenzt unmittelbar an die Bauzone an. Zum Hofgebiet zählen die Parzellen Kat. Nrn. 283, 631, 633, 1027 und 1479, welche in der Landwirtschaftszone und auf Waldfläche liegen.



*gültiger Zonenplan Gemeinde Aesch vom 16. September 2008*

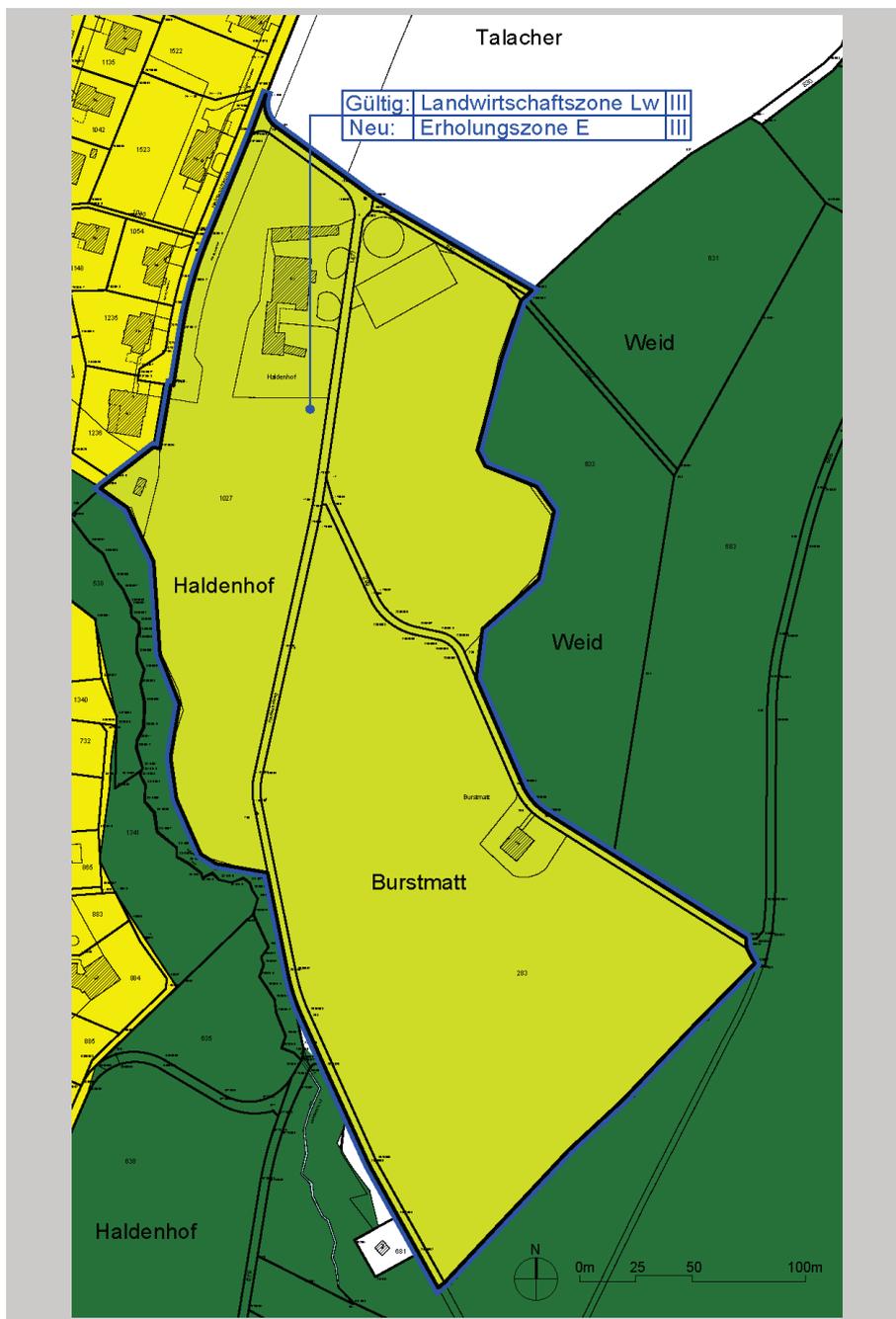
#### Legende

	Kernzone KI	KI	ES III		Landwirtschaftszone	Lw	ES III
	Kernzone KII	KII	ES III		Wald		
	Wohnzone 1	W1	ES II		Aussichtsschutz § 75 PBG		
	Wohnzone 2	W2	ES II		Baumschutz § 76 PBG		
	Wohnzone 2 1/2	W21/2	ES II		Gewässer		
	Wohnzone 3	W3	ES II		Arealüberbauung zulässig		
	Gewerbezone	G	ES III		Gebiet mit Sonderbauvorschriften		
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	ES II		keine Beschränkung der Dachform		
	Freihaltezone	F	-		abweichende Grundmasse gemäss Art. 22 Abs. 2 BZO		

### 2.3.1 Teilrevision der Nutzungsplanung - Umzonung von einer Landwirtschaftszone in eine Erholungszone

Mit der Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 283 sowie Teilen der Parzellen Kat. Nrn. 633 und 1027 von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone werden die planerischen Voraussetzungen für einen gewerblichen Pferdebetrieb auf dem Haldenhof geschaffen. Die Parzelle Kat. Nr. 1479 soll in der Landwirtschaftszone verbleiben. Auf dieser Parzelle wird heute wie in Zukunft Futterproduktion betrieben. Um die Bodenqualität zu erhalten, wird eine Art Fruchtfolge gepflegt. Das bedeutet, die Flächen werden von Jahr zu Jahr unterschiedlich bewirtschaftet. Es ist keine dauerhafte Weidehaltung der Pferde auf dieser Fläche vorgesehen.

Da die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch keine Erholungszone vorsieht, wird diese Nutzungszone neu eingeführt. Damit verbunden sind auch Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Es werden Regelungen über die Erholungszone allgemein und massgeschneiderte Bestimmungen für die Erholungszone Haldenhof erlassen. Diese Zweiteilung ermöglicht – in einem späteren Zeitpunkt – bei Bedarf die sachgerechte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung.



*Zonenplanänderung Gemeinde Aesch mit Erholungszone Haldenhof*

Legende

	Wohnzone 1	W1	ES II
	Landwirtschaftszone	Lw	ES III
	Erholungszone	E	ES III
	Vorgeschlagene Änderung im Zonenplan		
	Wald		

### 2.3.2 Waldfeststellung und Waldabstand

Die 2012 durchgeführte Waldfeststellung hat auf dem Gebiet des Haldenhofes einen leicht geänderten Verlauf des Waldes gezeigt. Der Planungsperimeter sowie auch der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Haldenhof basieren auf der neuen Waldgrenze gemäss Waldgrenzenplan Haldenhof vom 1. Oktober 2012.

Auf der Grundlage der neuen Waldgrenze wird eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 30 m zur Waldgrenze festgelegt. Der Waldabstandlinienplan wird in einem separaten Verfahren festgesetzt und wird im Übersichtsplan zum Gestaltungsplan lediglich als informeller Inhalt dargestellt.

Waldgrenzenplan  
Haldenhof vom  
1. Oktober 2012



#### Legende

- rechtskräftige Waldabstandslinien
- rechtskräftige Waldgrenze
- Waldgrenze Art. 13 WaG
- Wald gemäss Neufestsetzung

### 3 Angaben zum Betrieb

In den folgenden Kapiteln werden die Gründe für die Umstrukturierung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu einem gewerblichen Pferdebetrieb aufgezeigt. Zudem wird der bestehende Betrieb umschrieben, und es wird dargestellt, welche Änderungen im Rahmen der Umstrukturierung von einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem gewerblichen Pferdebetrieb vorgesehen sind.

#### 3.1 Gründe für die vorgesehene Umstrukturierung des Betriebes

Die Schweinezucht auf dem Haldenhof ist nicht mehr zeitgemäss und kann aufgrund ihrer Grösse mittelfristig nicht weitergeführt werden. Auch die gesamte Hofanlage eignet sich nur bedingt für die konventionelle Landwirtschaft. Den Aufwand, welchen die Familie Helfenberger-Gugerli für die Schweinezucht betreiben muss, zahlt sich gemäss eigenen Angaben nicht mehr aus. Zudem hat die Schweinehaltung aufgrund der Nähe zum Baugebiet in der Vergangenheit bereits zu Konflikten mit den Anwohnern geführt. Insbesondere die durch die Schweinezucht verursachten Emissionen wurden als störend empfunden. In Zusammenhang mit dem absehbaren Generationenwechsel im angrenzenden Wohnquartier wird erwartet, dass die Akzeptanz der Schweinezucht in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet sinkt.

Zudem haben sich die Interessen der Betreiber gewandelt. Die Schweinezucht wurde von den Eltern von Frau Helfenberger-Gugerli übernommen. Das Interesse von Frau Helfenberger-Gugerli gilt jedoch der Haltung, Zucht und Ausbildung von Islandpferden sowie dem Erteilen von Reitunterricht.

Aesch liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtraum von Zürich und verfügt gleichzeitig über eine qualitätsvolle Landschaft. Das Gebiet um den Haldenhof ist ein ideales Reitgebiet. So ist es nicht verwunderlich, dass die Nachfrage nach Pensionsplätzen, Reitunterricht sowie pferdegestützten Therapien gross ist. Weitere Angebote wie Erlebnistage, Ponyplausch und Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe sind jeweils schnell ausgebucht, und es bestehen zum Teil sogar Wartelisten. Ein Ausbau der bisher im Nebenerwerb betriebenen Angebote wird aufgrund der starken Nachfrage als Alternative zur Schweinezucht gesehen.

### 3.2 Spezifische Angaben zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

Im Folgenden werden die Art des bestehenden Betriebes, der Tierbestand, die Beschäftigten, die Betriebsflächen sowie die zum Haldenhof zählenden Bauten und Anlagen aufgezeigt.

#### 3.2.1 Betriebsart, Angebot und Tierbestand

Der landwirtschaftliche Betrieb Haldenhof umfasst eine Schweinezucht mit ca. 25 Mutterschweinen und deren Jungen sowie eine Damhirschezucht mit rund 50 Tieren. Zudem werden auf dem Hof Pensionsplätze für Pferde, Aufzucht und Ausbildung von Jungpferden, Reitunterricht, heilpädagogisches Reiten und pferdegestützte Therapie betrieben.

Auf dem Hof werden 20 Islandpferde gehalten; sie verfügen alle über einen Stammbaum. Davon sind zwölf Pensionspferde und acht stehen im Eigentum der Betreiberfamilie. Darüber hinaus besitzen die Betreiber vier Minishetlandponys. Total werden 24 Pferde und Ponys gehalten (Stand Sommer 2012). Im Frühsommer 2012 wurden zwei Islandpferdefohlen geboren. Bis Frühling 2011 war auch ein Isländerhengst auf dem Hof.

Neben den oben beschriebenen Angeboten findet an drei Halbtagen pro Woche eine Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe statt. An diesen Anlässen finden sich jeweils ungefähr 15 Kinder auf dem Hof ein. Zusätzlich findet an ungefähr zwei Nachmittagen pro Monat ein Erlebnistag und Ponyplausch statt. Zu diesen Veranstaltungen finden sich jeweils 10 bis 20 Kinder auf dem Hof ein.

#### 3.2.2 Beschäftigte

Roland Helfenberger arbeitet rund 40% auf dem Haldenhof. Er ist für die Betreuung der Schweine und Hirsche, die Futterproduktion, den Gebäudeunterhalt und weiteres zuständig. Rahel Helfenberger-Gugerli ist für den Pferdeunterhalt, die Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe sowie zusätzliche Anlässe wie z.B. Ponyplausch zuständig. Zudem erteilt Frau Helfenberger-Gugerli Reitunterricht.

Neben den Betreibern sind auf dem Hof zwei weitere Arbeitskräfte (zu 100% und 50%) beschäftigt. Zusätzlich arbeiten Praktikanten oder Landdienstler für jeweils zwei bis drei Wochen auf dem Hof. Hochgerechnet auf das ganze Jahr entspricht dies ca. einer 50% Arbeitsstelle.

Beschäftigte	Arbeit	Arbeitspensum
Helfenberger Roland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterhalt Schweine- und Hirschzucht</li> <li>- Futtermittelproduktion</li> <li>- Gebäudeunterhalt</li> <li>- Düngung</li> <li>- Bewirtschaftung des betriebseigenen Waldes</li> <li>- etc.</li> </ul>	40%
Helfenberger-Gugerli Rahel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterhalt Pferde</li> <li>- Leitung Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe</li> <li>- Reitunterricht</li> <li>- Organisation weitere Anlässe</li> <li>- Garten, Haushalt</li> </ul>	100%
Mitarbeiterin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterhalt Pferde</li> <li>- Mithilfe Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe, Garten, Haushalt</li> </ul>	100%
Mitarbeiterin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung Pferde</li> <li>- Reitunterricht</li> </ul>	50%
Praktikanten / Landdienstler	- Variierend je Fähigkeit und Dringlichkeit	50%

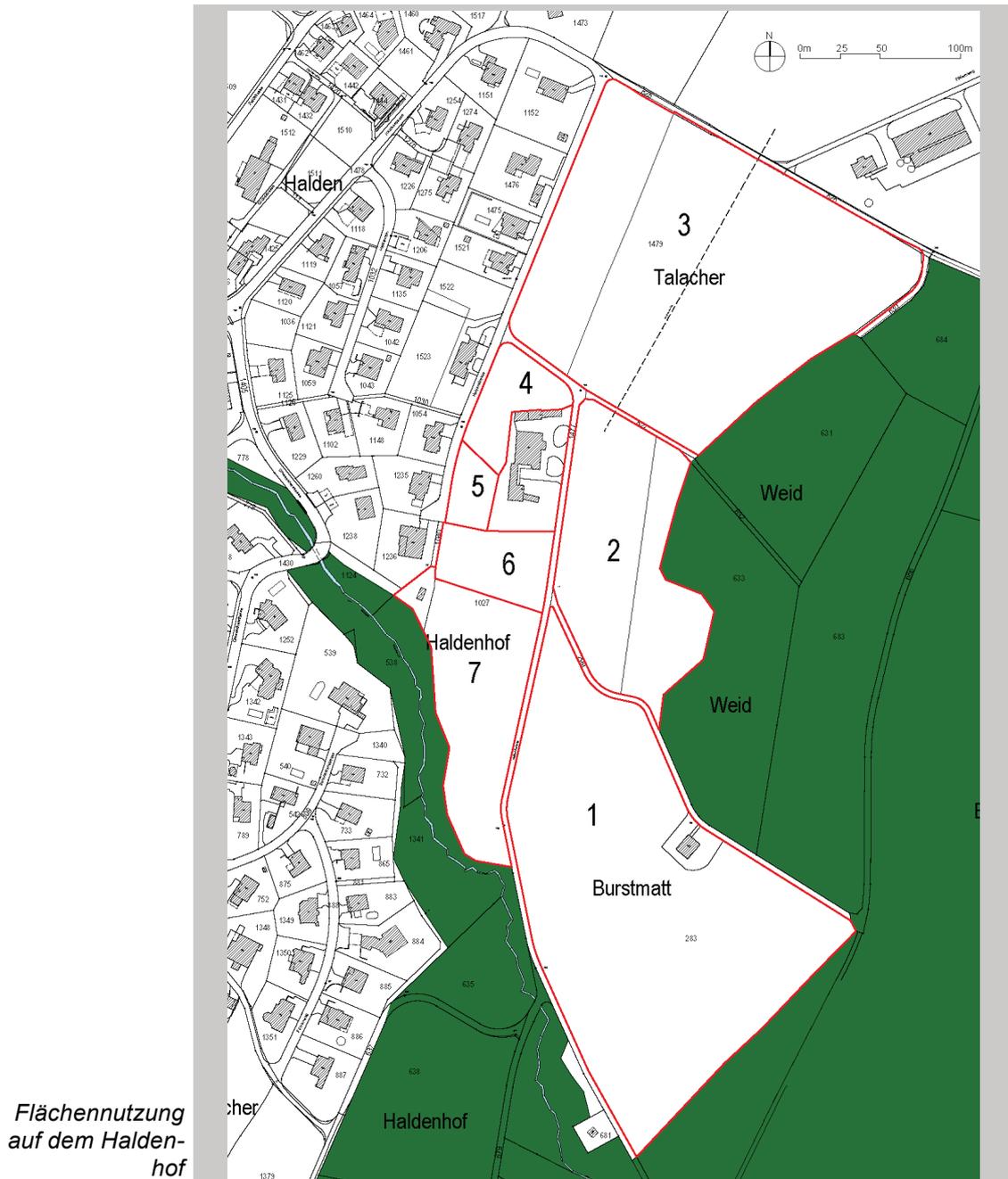
*Beschäftigte*

### 3.2.3 Betriebsfläche

In nachfolgender Darstellung sind die unterschiedlichen Flächenarten der Betriebsfläche des Haldenhofes dargestellt.

Flächenart	Flächen in Hektaren
Landwirtschaftliche Nutzfläche	11.20
Spezialkulturen	0.10
Grünlandfläche	7.51
Düngbare Fläche	9.70
Übrige offene Ackerfläche	2.00
Anrechenbare Ökoflächen	1.65
<i>Zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen ab Anfang 2013</i>	0.37
Weiden	0.80 <i>Betriebsflächen</i>

Die Flächennutzung auf dem Haldenhof gestaltet sich wie folgt:

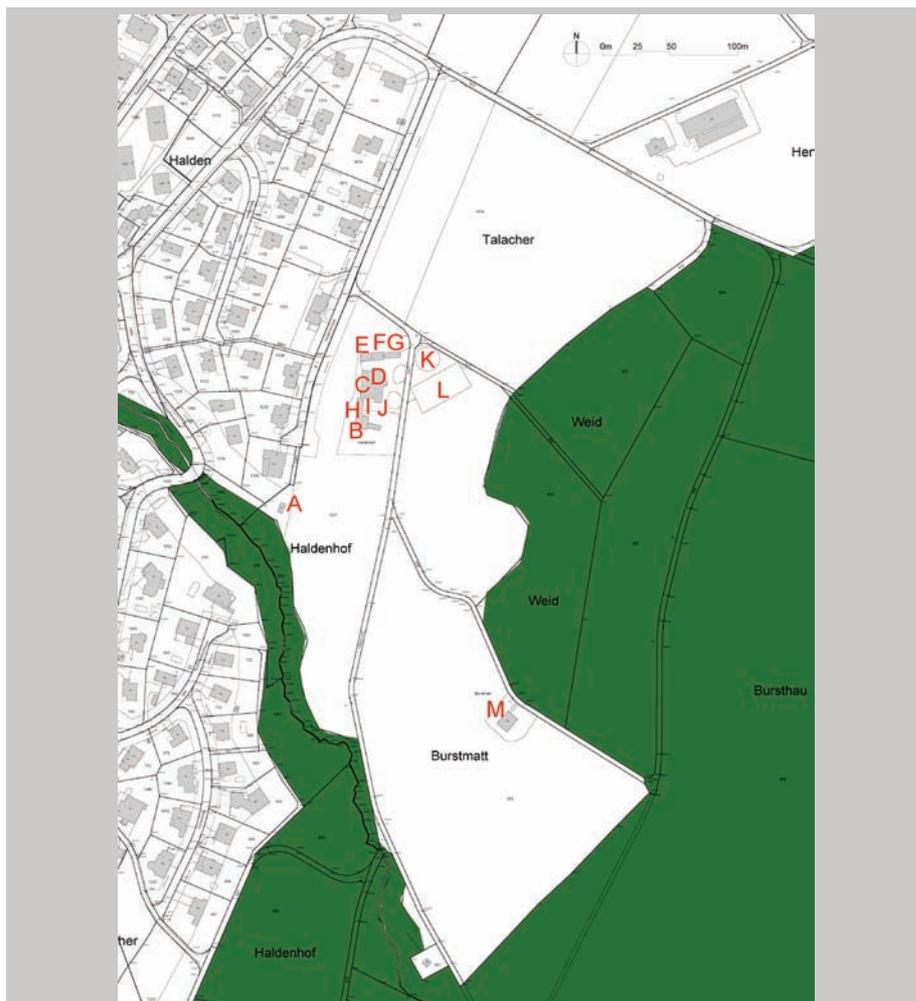


Legende

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1 Weidefläche für Damhirsche  | 4 Weidefläche für Schweine |
| 2 Weidefläche für Pferde  | 5 Christbaumkultur         |
| 3 Futterfläche für Pferde,<br>Futterfläche für Schweine<br>(Mais) und Getreideproduktion<br>/ Stroh | 6 Weidefläche für Pferde   |
|   | 7 Weidefläche für Pferde   |

### 3.2.4 Bauten und Anlagen

Der Haldenhof setzt sich aus verschiedenen Betriebs- und Wohngebäuden sowie weiteren Anlagen zusammen, welche alle in der Landwirtschaftszone liegen. Neben Bauten und Anlagen für die Schweinezucht und die Hirschezucht sowie dem Wohngebäude sind bereits Bauten und Anlagen für den Pferdebetrieb vorhanden. Der Longierzirkel und der Reitplatz wurden im Jahr 2010 bewilligt und erstellt.



*bestehende Bauten und Anlagen auf dem Haldenhof*

#### Legende

A	Pferdestall offen	H	Güllebehälter
B	Wohnhaus	I	Hausvorplatz
C	Schweinestall	J	Mistplatte
D	Pferdestall	K	Longierzirkel
E	Holzschnitzellager	L	Reitplatz
F	Remise	M	Unterstand Damhirsche
G	Pferdestall offen		

### 3.3 Spezifische Angaben zur geplanten Umstrukturierung des Betriebes zu einem gewerblichen Pferdebetrieb

Die Familie Helfenberger-Gugerli möchte den Haldenhof zu einem gewerblichen Pferdebetrieb umstrukturieren. Wie sich der Tierbestand, die Beschäftigten, die Betriebsflächen und die Bauten und Anlagen entwickeln sollen, wird in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

#### 3.3.1 Betriebsart, Angebot und Tierbestand

Die Schweine- sowie die Damhirschezucht sollen aufgegeben und im Gegenzug die Pferdehaltung ausgebaut werden. Es wird beabsichtigt, den Reitschulbetrieb sowie das Angebot an pferdegestützten Therapien und heilpädagogischem Reiten zu erweitern. Die bestehenden Angebote für Kinder werden auch während und nach der Umstrukturierung weitergeführt. Allerdings wird dieses Angebot in Folge des Ausbaus der „Angebote rund ums Pferd“ aus Kapazitätsgründen der Betreiber schrittweise reduziert werden müssen.

Neben dem Ausbau des Reitbetriebes soll auch mehr Platz für Pensionspferde geschaffen werden. Der Hof soll zukünftig Platz für rund 40 Pferde und Ponys bieten.

Die Zahl der Tiere wird sich neu auf dem Hof wie folgt zusammensetzen:

	Tiere	Bestand	Neu
	Schweine	ca. 25 Mutterschweine mit Jungen	0
<i>geplante Entwicklung des Tierbestandes</i>	Damhirsche	ca. 50	0
	Pferde, Ponys	24	ca. 40

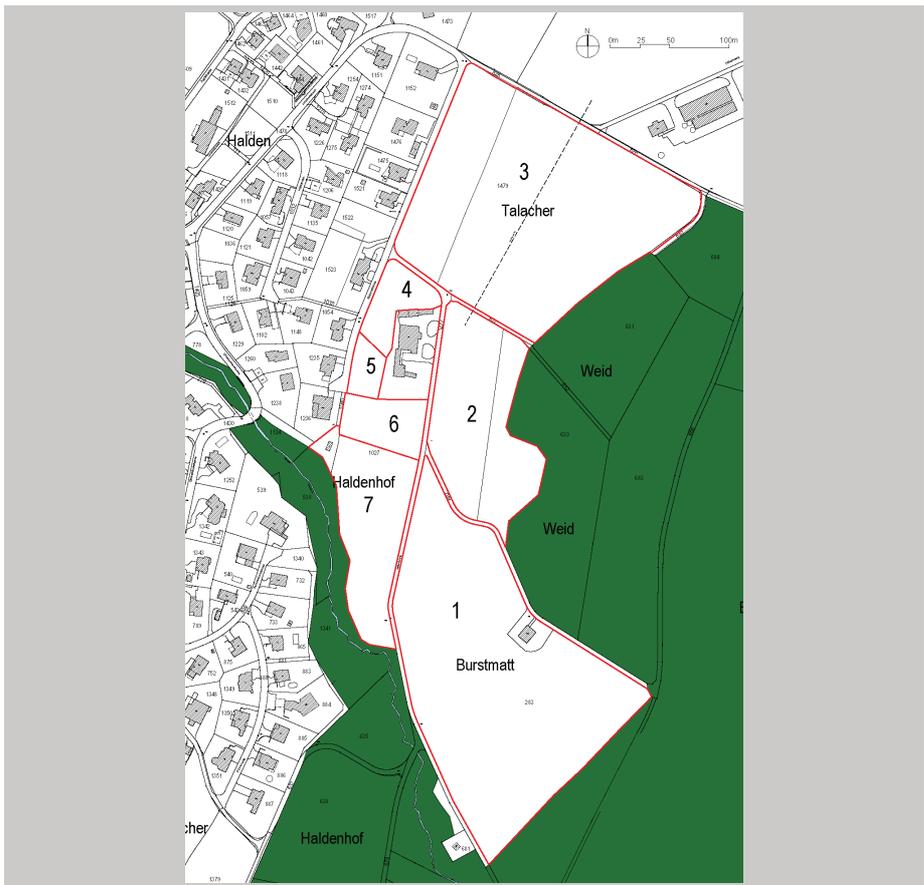
#### 3.3.2 Beschäftigte

Roland Helfenberger möchte weiter als Förster arbeiten. Rahel Helfenberger-Gugerli befindet sich in der Schlussphase der Ausbildung zur Pferdefachfrau mit Eidg. Fachausweis (EFZ) für die Fachrichtung Gangpferdereiten (ehemals Pferdepflegerin und Bereiterin). Den Sachkundenachweis für die Haltung von über fünf Pferden hat Frau Helfenberger-Gugerli bereits 2010 erworben. Nach dem geplanten Erwerb des Trainer C IPV CH will Frau Helfenberger-Gugerli vermehrt selbst Reitunterricht erteilen.

Die Beschäftigtenstruktur soll auch nach der Umstrukturierung des Hofes in einem ähnlichen Rahmen erhalten bleiben.

### 3.3.3 Betriebsflächen

Die Betriebsfläche soll erhalten bleiben, jedoch zum Teil anders genutzt werden. So werden Weideflächen für Damhirsche und Schweine zukünftig als Weide- oder Futterflächen für Pferde dienen. Auf diese Weise kann ein überwiegender Anteil der benötigten Futtermittel für die Pferde weitgehend selbst produziert werden und müssen weder zugekauft noch angeliefert werden.



*Flächennutzung auf dem Haldenhof, geplant*

#### Legende

Nr.	Neu	Bestand
1	Futter- und Weidefläche für Pferde, Fohlenweide	Weidefläche für Damhirsche
2	Weidefläche für Pferde	Weidefläche für Pferde
3	Futter- und Weidefläche für Pferde, Getreideproduktion / Stroh	Futterfläche für Pferde, Futterfläche für Schweine, Getreideproduktion
4	Weidefläche für Pferde	Weidefläche für Schweine
5	Christbaumkultur	Christbaumkultur
6	Weidefläche für Pferde	Weidefläche für Pferde
7	Weidefläche für Pferde	Weidefläche für Pferde

### 3.3.4 Bauten und Anlagen

Auf dem Haldenhof sind, wie in Kapitel 3.2.4 dargestellt, bereits verschiedene Bauten und Anlagen für den landwirtschaftlichen Betrieb, die Wohnnutzung und die Pferdehaltung vorhanden. Aufgrund der Aufgabe der Schweinezucht können einige bestehende Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung umgenutzt werden. Neben Umnutzungen sollen aber auch Ersatzbauten und innerhalb klar abgegrenzten Baubereichen beschränkt Neubauten zulässig sein.

Um einen ganzjährigen Betrieb mit Reitunterricht sicherzustellen, sollen die Voraussetzungen für eine Überdachung und Beleuchtung des Longierzirkels und / oder des Reitplatzes geschaffen werden.

Langfristig wird ausserdem der Bau einer Ovalbahn in Betracht gezogen.<sup>2</sup> Die Bahn ermöglicht eine verbesserte Schulung sowohl der Reiter als auch der Islandpferde. Letztere in den für sie typischen Gangarten Tölt und Pass. Drei mögliche Standorte für den Bau einer solchen Anlage wurden betrachtet (siehe Abbildung nächste Seite). Der Standort innerhalb der Parzelle Kat. Nr. 1479 (N2) bietet sich aufgrund der Nähe zum Betriebszentrum und dem relativ flachen Terrain als Standort an. Die Bodenqualität auf dieser Parzelle ist im Vergleich zu derjenigen auf den anderen Flächen innerhalb des Planungspereimeters jedoch hoch. Aufgrund der hier bestehenden und wenn möglich zu erhaltenden guten Bodenqualität wurden weitere Standorte mit geringerer Qualität geprüft.

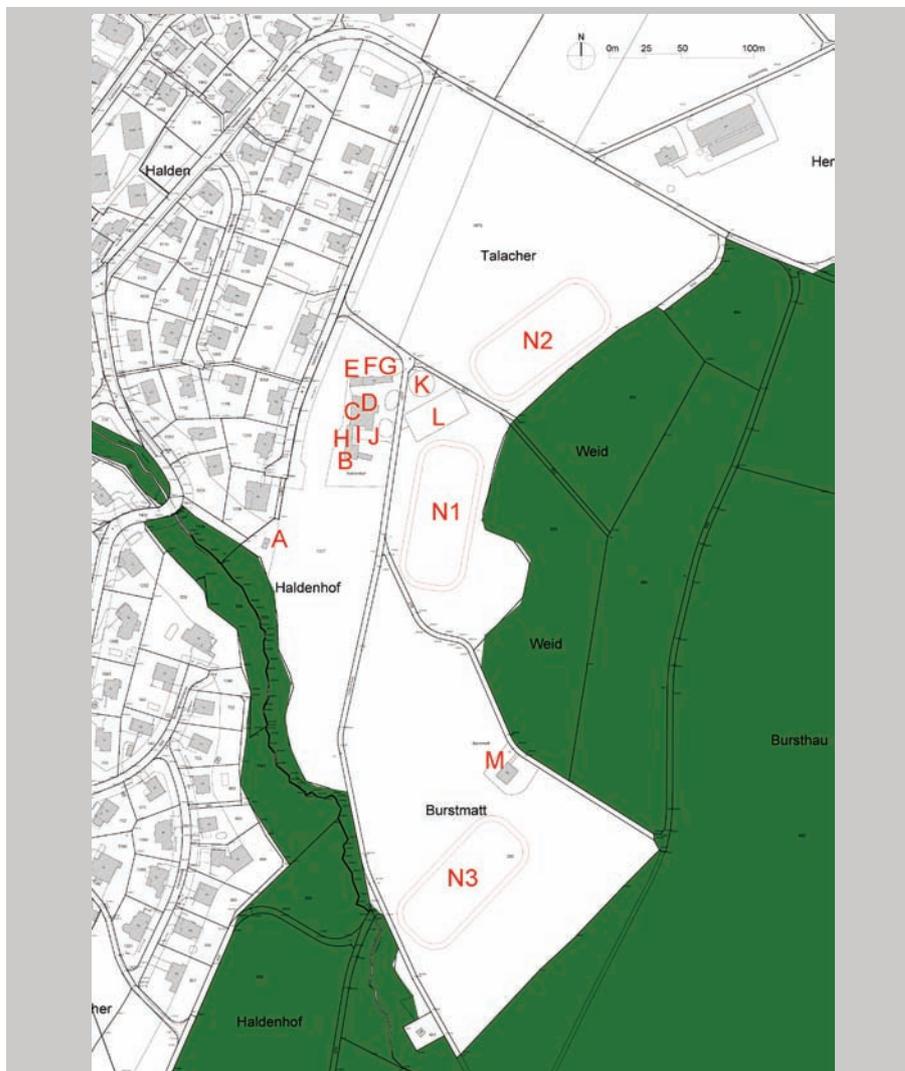
Der Standort unmittelbar angrenzend an den bestehenden Reitplatz auf der Parzelle Kat. Nr. 633 (N1) muss aufgrund der Hanglage und den damit verbundenen massiven Erdbewegungen, welche nötig wären, um eine Ovalbahn an dieser Lage zu bauen, ausgeschlossen werden (vergleiche dazu die Abbildungen im Anhang A2).

Der dritte betrachtete Standort "Burstmatt" (N3) weist eine geringe Bodenqualität auf. Auch hier ist das Terrain nicht eben. Durch Anpassungen an der Form der Bahn und eine optimale Ausrichtung lassen sich die nötigen Erdbewegungen verkleinern. Aus betriebstechnischer Sicht liegt dieser Standort nicht ideal. Die Distanz zum Betriebszentrum beträgt rund 300 m. Aufgrund der niedrigen Bodenqualität und dem damit einhergehenden, im Vergleich zu den anderen Standorten

---

<sup>2</sup> In der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" (Bundesamt für Raumentwicklung 2011) wird der Begriff Rundbahn verwendet. In der Islandpferdeprüfungsordnung für Sportturniere (FIPO 2012) wird anstelle des Begriffes Rundbahn der Begriff Ovalbahn aufgeführt. Deshalb wird in diesem Bericht nicht von einer Rundbahn, sondern von einer Ovalbahn gesprochen.

geringen Verbrauch an Fruchtfootfläche wird dennoch der Bau einer Ovalbahn an diesem Standort in Betracht gezogen.



*bestehende Bau-  
ten und Anlagen  
auf dem Haldenhof  
und mögliche Lage  
der Ovalbahn*

#### Legende

A	Pferdestall offen, bestehend	H	Güllebehälter, bestehend
B	Wohnhaus, bestehend	I	Hausvorplatz, bestehend
C	Schweinstall bestehend, Um- bau zu Pferdestall	J	Mistplatte, bestehend
D	Pferdestall, bestehend	K	Longierzirkel, bestehend
E	Holzschneitzellager, bestehend	L	Reitplatz, bestehend
F	Remise, bestehend	M	Unterstand Damhirsche, Um- nutzung zu Pferdeunterstand
G	Pferdestall offen, bestehend	N	N1, N2 und N3 mögliche Lage Ovalbahn 250 m (Turnier- mass)

### 3.4 Auswirkungen der Umstrukturierung

Die Umstrukturierung des Haldenhofes vom landwirtschaftlichen Betrieb zum gewerblichen Pferdebetrieb hat neben rechtlichen Auswirkungen auch Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

#### 3.4.1 Rechtliche Auswirkungen

Alle Flächen ausserhalb der Bauzone unterstehen dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Teile des Gebietes des Haldenhofes sollen von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone umgezont werden. Da die Erholungszone nur als beschränkte Bauzone gilt und nicht als Bauzone im eigentlichen Sinne, untersteht das gesamte Hofgebiet auch nach der Umzoning und Umstrukturierung dem BGBB.

Die Aufgabe der Schweinezucht und die geplante Erweiterung der Angebote rund ums Pferd können Auswirkungen auf die Einstufung des Betriebes gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) haben. Gemäss der Definition im BGBB gilt der Hof mit der dazugehörenden Schweine- und Damhirschezucht als landwirtschaftliches Gewerbe. Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt gemäss Art. 7 BGBB eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft<sup>3</sup> nötig ist.

Da die Schweine- und Damhirschezucht durch einen gewerblichen Pferdebetrieb ersetzt werden soll und Pferde gemäss BGBB auch in die Ermittlung der nötigen Standardarbeitskräfte miteinberechnet werden, wird der Betrieb je nach Anzahl Tiere auch nach der Umstrukturierung als landwirtschaftliches Gewerbe gelten. Es ist aber durchaus möglich, dass der Betrieb zwischenzeitlich unter die vom BGBB vorgegebene Grenze von einer Standardarbeitskraft fällt. Ob der Haldenhof als landwirtschaftliches Gewerbe eingestuft wird oder nicht, hat aber keine Auswirkungen auf den Inhalt des Gestaltungsplanes.

Wenn der Haldenhof ein landwirtschaftliches Gewerbe bleibt, ist insbesondere bei einem Generationenwechsel das Realteilungs- und Zerstückelungsverbot zu beachten. Art. 58 Abs. 1 BGBB besagt, dass nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile von einem landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden dürfen. Eine Ausnahme kann gemäss Art. 60 Abs. 1 BGBB durch die kantonale Bewilligungs-

---

<sup>3</sup> Gemäss Art. 3 Abs. 1 LBV (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung) ist die Standardarbeitskraft (SAK) eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren.

behörde zugelassen werden, wenn das landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstück in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb des Geltungsbereiches des BGG aufgeteilt wird.

### 3.4.2 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Der Betrieb der Schweinezucht ist mit Emissionen wie Gerüchen und Lärm verbunden. Eine weitere negative Begleiterscheinung der Schweinezucht stellt die Fliegenplage in der unmittelbaren und der mittelbaren Umgebung einer solchen Anlage dar. Die Umstrukturierung des Betriebes zu einem gewerblichen Pferdebetrieb führt zu einer Veränderung der Auswirkungen, das heisst zu einer geringeren Belastung für Mensch, Raum und Umwelt.

#### Verkehr

Der Anfahrtsweg zum Haldenhof führt über Quartierstrassen. Für den Betrieb der Schweinezucht müssen Tiertransporte in regelmässigen Abständen durchgeführt werden. Durch die Umstrukturierung und den damit verbundenen Ausbau der Pferdehaltung wird der durch die Schweinezucht verursachte Verkehr aufgehoben, aber gleichzeitig neuer verursacht. Vergleiche dazu auch die Ausführungen zu Ziff. 4.7 dieses Berichtes.

#### Geruchsemissionen

Die Emissionen, welche im Zusammenhang mit der Pferdehaltung und den Angeboten rund ums Pferd stehen, werden grundsätzlich als weniger störend empfunden als diejenigen, welche durch die Schweinezucht verursacht werden. Insbesondere die Schweinegülle gilt als besonders streng riechend. Der Harn der Pferde ist weniger geruchsintensiv und muss auch nicht in einer Jauchegrube gesammelt werden. Falls sich die gesetzlichen Bestimmungen ändern und zukünftig auch Pferdeharn gesammelt werden müsste, wäre die Infrastruktur dafür jedoch bereits vorhanden.

Islandpferde werden in Offenstallhaltung untergebracht. Im Vergleich zum bestehenden Schweinestall wird in einem Offenstall eine starke Luftzirkulation vorherrschen. Zudem wird der Offenstall im Vergleich zum Schweinestall nicht geheizt. Diese zwei Faktoren werden zu einer deutlichen Abnahme der Fliegenpopulation beitragen.

## Beanspruchung von Fruchtfolgefläche

Im Zuge der Aufgabe der Schweinezucht können bestehende Bauten und Anlagen für den geplanten Ausbau der Pferdehaltung umgenutzt werden. Innerhalb des Bereiches des heutigen und zukünftigen Betriebszentrums, in welchem auch Neubauten zugelassen werden sollen, sind keine Fruchtfolgeflächen bezeichnet.

Reitplatz und Longierzirkel bestehen bereits. Beide liegen auf Flächen, welche bedingt der Fruchtfolgeflächen zugeordnet werden (im Wesentlichen Nutzungseignungsklasse sechs). Da die beiden Anlagen lediglich in den bestehenden Ausmassen an veränderter Lage erstellt werden dürfen, ist hier kein weiterer Verlust an Fruchtfolgefläche zu erwarten.

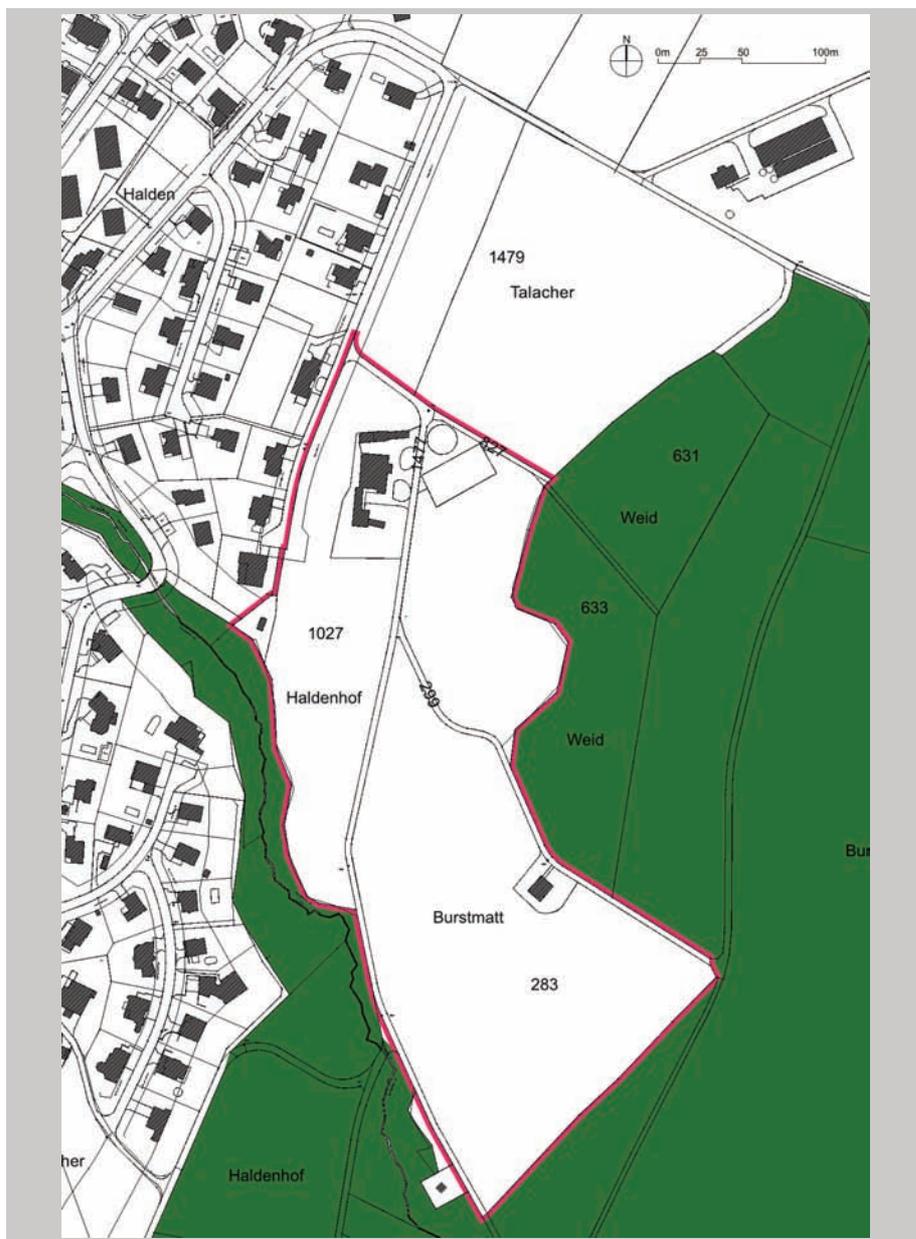
Der geplante Neubau einer Ovalbahn würde zu einem Verlust an Landwirtschaftsland und Fruchtfolgefläche führen. Die Abbildung im Anhang A1 zeigt eine Ovalbahn mit Turniermassen und einer Reitweglänge von 250 m sowie einer Reitwegbreite von 4 m. Die befestigte Ovalbahn beansprucht ungefähr 1000 m<sup>2</sup> Boden. Das Innere einer solchen Bahn kann weiterhin als Weidefläche genutzt werden. Da jedoch das Terrain im gesamten Gebiet des Haldenhofes nicht eben ist, sind zur Erstellung einer Ovalbahn Erdbewegungen nötig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Bau der Ovalbahn muss unter anderem abgeklärt werden, wie viel Fruchtfolgefläche kompensiert werden muss und wo geeignete Kompensationsflächen vorhanden sind, welche aufgewertet werden können (vergleiche hierzu die Ausführungen in Ziffer 4.5 Bodenschutz).

Wie bei Golfplätzen wird bei einem Pferdesportbetrieb davon ausgegangen, dass die Fruchtfolgeflächen ihren Status behalten können, sofern die Wiederherstellung und die ackerbauliche Nutzbarkeit innert Jahresfrist sowohl technisch als auch finanziell garantiert sind.

## 4 Bemerkungen zum Inhalt des Gestaltungsplanes

### 4.1 Zweck und Geltungsbereich

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gewerblichen Pferdebetriebes geschaffen. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzelle Kat. Nr. 283 sowie die Teile der Parzellen Kat. Nrn. 633 und 1027, welche nicht zur Waldfläche gezählt werden, und die Strassenparzellen Kat. Nrn. 827, 299 und 1477.



*Geltungsbereich  
privater Gestaltungsplan*

#### Legende

-  innerhalb
  -  ausserhalb
  -  Wald
- Geltungsbereich privater Gestaltungsplan

## 4.2 Bestehende Bauten und Anlagen

### 4.2.1 Um- und Ersatzbauten

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsperimeters vorhandenen Bauten und Anlagen sollen unter dem Vorbehalt, dass die Lage, die Stellung, die Form, die Höhe und die Dachgestaltung beibehalten werden, umgebaut oder ersetzt werden dürfen.

## 4.3 Neue Bauten und Anlagen

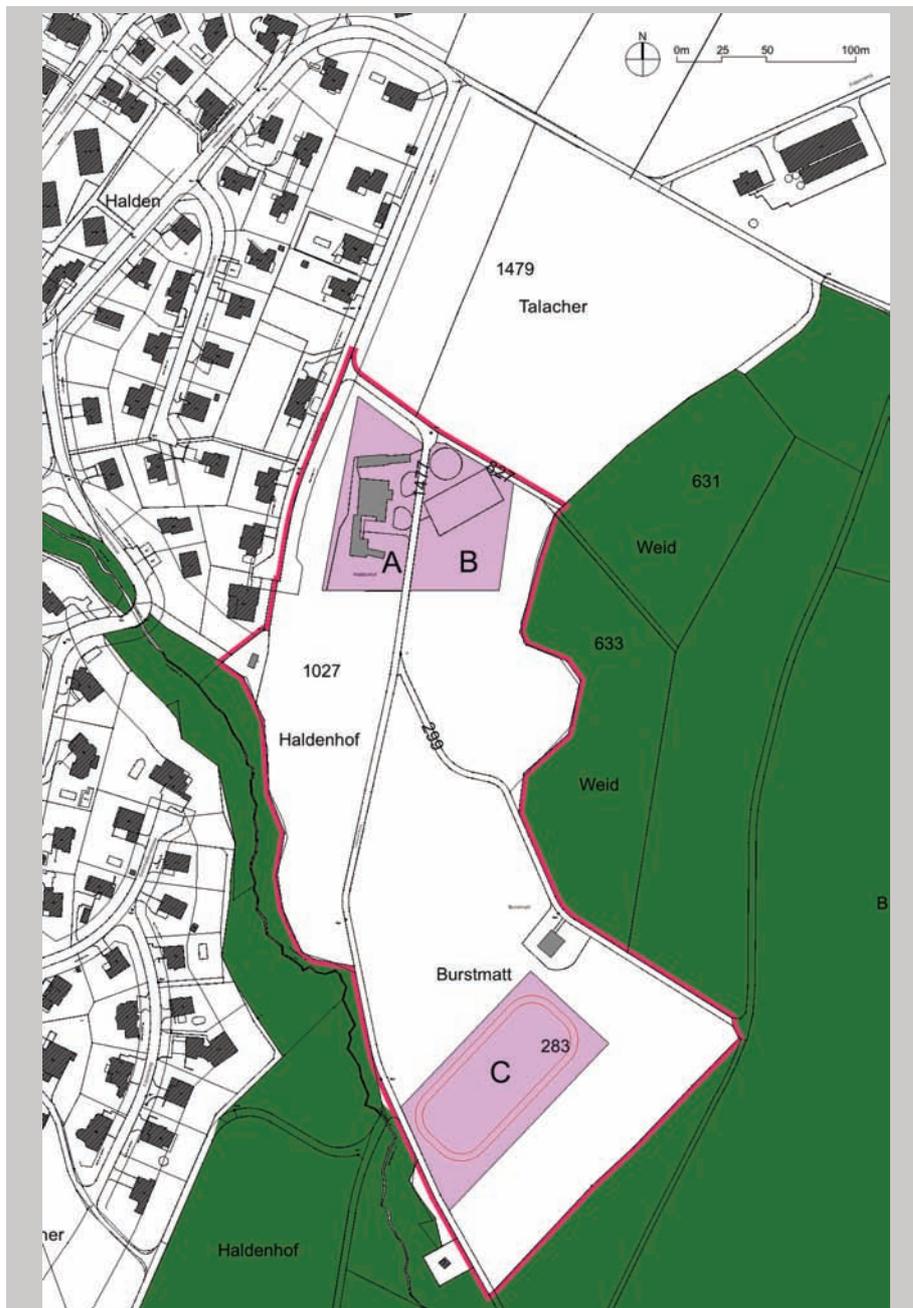
### 4.3.1 Baubereiche

Innerhalb des Planungssperimeters werden die drei Baubereich A, B und C ausgedehnt. Der Baubereich A umfasst das Betriebszentrum mit den bestehenden Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung und die Pferdehaltung sowie das Wohngebäude. Auch nach der Umstrukturierung des Haldenhofes soll das Betriebszentrum an dieser Lage beibehalten werden.

Innerhalb des Baubereiches B sind heute der Reitplatz und der Longierzirkel vorhanden. Beide Anlagen sind in unmittelbarer Nähe zur Strasse erstellt worden. Um eine bessere Anordnung zu ermöglichen, soll innerhalb des Baubereiches B ein Ersatz der bestehenden Anlagen (in den gleichen Abmessungen wie im Bestand vorhanden) auch an veränderter Lage ermöglicht werden.

Der Baubereich C liegt auf der Parzelle Kat. Nr. 283. Innerhalb des Baubereiches C soll der Bau einer Ovalbahn ermöglicht werden.

Sofern die Baubereiche nicht für Bauten und Anlagen beansprucht werden, sind alle Nutzweisen, welche in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen, sowie die Weidehaltung von Pferden und die Futtermittelproduktion für den gewerblichen Pferdebetrieb zulässig.



Baubereiche A, B  
und C

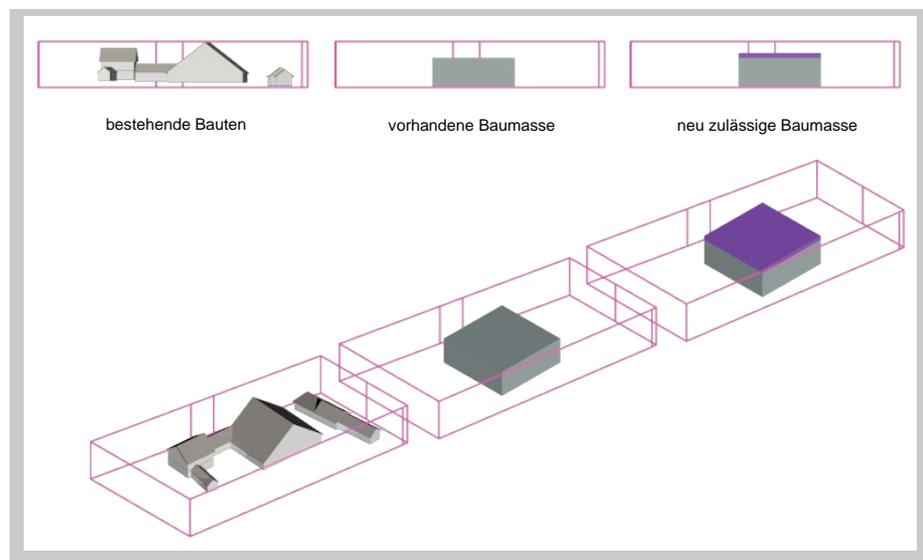
Legende

-  innerhalb  
 ausserhalb    Geltungsbereich privater Gestaltungsplan
-  Baubereiche
-  A    Bezeichnung Baubereiche
-     Bestehende Gebäude innerhalb Geltungsbereich
-  Wald

#### 4.3.2 Neubauten

Innerhalb des Baubereiches A dürfen Hauptgebäude oder Teile davon erstellt werden. Das Gebäudeprofil (Lage, Stellung, Form und Dachgestaltung) sowie die Geschosshöhe werden nicht vorbestimmt, sondern können im Rahmen des jeweiligen Projektes gewählt werden. Die maximale Gebäudelänge und Gebäudehöhe für Hauptgebäude werden vorgegeben. Die Anzahl zulässiger Hauptgebäude wird auf drei beschränkt. Für die oberirdische Baumasse gilt ein Maximalmass von 6'500 m<sup>3</sup>. Die bestehende oberirdische Baumasse wird auf ca. 5'500 m<sup>3</sup> geschätzt (siehe Anhang A3).

*bestehende Bauten und Baumasse sowie neu zulässige Baumasse innerhalb des Baubereiches A*



Die bestehenden Anlagen innerhalb des Baubereiches B dürfen ersetzt und auch an neuer Lage wieder aufgebaut werden. Hiermit wird die Möglichkeit zur Verbesserung der Anordnung der Anlagen, insbesondere bezogen auf die Strasse und die zu berücksichtigenden Abstände, geschaffen. Zudem wird eine Überdachung der Anlagen ermöglicht. Die Überdachung darf eine max. Höhe von 8 m nicht durchstossen. Um einen ganzjährigen Betrieb der Anlagen zu ermöglichen, soll neben der Überdachung in Teilbereichen ein seitlicher Witterungsschutz in textiler Form erlaubt werden. Innerhalb des Baubereiches B soll zudem auch die Möglichkeit bestehen, einen Mistplatz anzulegen.

#### 4.4 Nutzweisen

Für die innerhalb der im Plan gekennzeichneten Baubereiche sowie den landwirtschaftlich geprägten Aussenraum gelten differenzierte Bestimmungen über die Nutzweisen.

#### 4.4.1 Wohnen

Die Nutzweise Wohnen ist nur innerhalb des Baubereiches A zulässig. Neben einer Wohnung für die Betreiber soll die Möglichkeit bestehen, eine weitere Wohneinheit für auf dem Hof beschäftigte Arbeitskräfte bereitzustellen. Die insgesamt zwei zulässigen Wohneinheiten dürfen gesamthaft eine Bruttogeschossfläche von 335 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Anrechenbar an die Bruttogeschossfläche sind alle dem Wohnen dienenden Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt Aussenwänden und inneren Trennwänden.

Zur Nutzweise Wohnen werden auch Aufenthalts- und Schulungsräume gezählt. Die durch den ordentlich bewilligten „Spielgruppenraum“ im Zwischenbau beanspruchte Bruttogeschossfläche ist demzufolge an die gesamthaft zulässige Bruttogeschossfläche anzurechnen.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wurde in Anlehnung an Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) und Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV ermittelt. Als Grundlage dient die vor dem 1. Juli 1972 bestehende Bruttogeschossfläche (sowie Brutto-Nebenfläche). Die Bruttogeschossfläche zu diesem Zeitpunkt betrug 258 m<sup>2</sup>, die Brutto-Nebenfläche 93 m<sup>2</sup>. Unter Anlehnung an Art. 24c RPG und Art. 42 RPV erlaubt dies eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche für das Wohnen um 77 m<sup>2</sup> (plus 30 Prozent) und der Brutto-Nebenfläche um 27 m<sup>2</sup> (plus 30 Prozent).

#### 4.4.2 Landwirtschaftlich geprägter Aussenraum

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes, welche nicht den Baubereichen zugeteilt sind, gelten als landwirtschaftlich geprägter Aussenraum. Innerhalb dieses Aussenraumes sollen alle landwirtschaftlich geprägten Nutzweisen sowie die Weidhaltung von Pferden und die Futterproduktion für Pferde erlaubt sein. In dem im Plan speziell gekennzeichneten Bereich soll zudem auch weiterhin eine Christbaumkultur zulässig sein.

#### 4.5 Bodenschutz

Die Vorschriften betreffend Bodenschutz sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen. Da zum heutigen Zeitpunkt nicht klar ist, ob und in welchem Ausmass eine Ovalbahn angelegt wird, wurden die Abklärungen bezüglich Kompensation noch nicht vorgenommen. Diese müssen aber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt werden und haben gemäss dem Merkblatt „Ressource Boden und Sachplan Furchtfolgefleichen, Umsetzung in

den Gemeinden“ zu erfolgen. Als Kompensationsflächen für die durch den Bau der Ovalbahn beanspruchte Fruchtfolgefläche können auch Gebiete ausserhalb des Planungssperimeters in Betracht gezogen werden.

Anzumerken bleibt, dass im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren genügend Zeit einberechnet werden muss, um unter anderem folgende Sachverhalte zu klären (vergleiche Baudirektion des Kantons Zürich, 2011: Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, S. 3):

- Ausgangszustand der Böden sowie Art, Flächengrösse und Zielsetzung von Eingriffen in Böden.
- Verwertung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubatur und Qualität der Materialien.
- Wiederherstellung der Böden und gegebenenfalls Kompensation von FFF: Flächen, Ausgangs- und Zielzustand der Böden, Massnahmen.

#### 4.6 Uferstreifen Chürzibach

Entlang des Planungssperimeters des privaten Gestaltungsplans Haldenhof fliesst der Chürzibach (öffentliches Gewässer Nr. 1.5). Gemäss den Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 8114.201) ist für den Chürzibach beidseits ein Uferstreifen von Anlagen und Bauten frei zu halten. Der Uferstreifen setzt sich zusammen aus der Gerinnesohlenbreite plus acht Meter. Der für den Chürzibach massgebende Uferstreifen ist im Gestaltungsplan bezeichnet. Abgestützt auf den Aussagen in der Vorprüfung wird auf dem gesamten Abschnitt des Chürzibaches entlang des Perimeters des Gestaltungsplanes beidseits ein Uferstreifen von 9.2 m bezeichnet, obwohl in einzelnen Bereichen ein geringfügig kleineres Mass (Gerinnesohle weniger als 1.2 m breit) geltend gemacht werden könnte. Die Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes hat gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung zu erfolgen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Baubereich C an der Grenze zum Uferstreifen des Chürzibaches liegt. Der an den Baubereich angrenzende Haldenhofweg hat Bestandesgarantie, darf jedoch nicht in Richtung des Chürzibaches ausgebaut werden. (Aus Vorprüfung vom 4. Februar 2013)

## 4.7 Verkehrsaufkommen und Parkierung

Aufgrund der Entfernung zur Bushaltestelle, welche mehr als 500 m beträgt, und angesichts der Hanglage reisen nur wenige Nutzer des Angebotes auf dem Haldenhof mit dem öffentlichen Verkehr an. Der Haldenhof dient heute wie auch in Zukunft unterschiedlichen Nutzergruppen. Die benötigte Zahl der Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus der Summe der Angebote für die einzelnen Nutzungen abzüglich der Abstellplätze, welche zeitlich gestaffelt durch verschiedene Benutzerkategorien beansprucht werden können<sup>4</sup>.

Gemäss Schweizer Norm (SN 640 281) müssen in einem Reitstall als Richtwert pro Pferdeboxe 0.5 Fahrzeugabstellplätze vorgesehen werden. Auf dem Haldenhof werden keine Pferdeboxen erstellt, aber es kann angenommen werden, dass der Wert 0.5 Fahrzeugabstellplätze auch pro Pferd eingesetzt werden kann. Dies würde bedeuten, dass bei den zukünftig erwarteten max. 40 Pferden, ca. 20 Fahrzeugabstellplätze erstellt werden müssten. Da aber voraussichtlich über 10 Pferde im Eigentum der Hofbesitzer sein werden, kann diese Zahl reduziert werden auf ca. 16 Fahrzeugabstellplätze.

Aufgrund dessen, dass auf dem Haldenhof mehrere Nutzergruppen zu berücksichtigen sind, wird im Folgenden eine Erhebung des zukünftig zu erwartenden Bedarfs an Fahrzeugabstellplätzen und des erzeugten Verkehrs bezogen auf die einzelnen Nutzergruppen vorgenommen. Die geschätzte Anzahl der erzeugten Fahrten entspricht der Summe der erwarteten Zu- und Wegfahrten pro Tag.

In einem ersten Schritt werden die verschiedenen Nutzergruppen und die erwartete Anzahl benötigter Fahrzeugabstellplätze gemäss den bestehenden und den möglichen zukünftigen Nutzweisen pro Gruppe aufgeführt. Anschliessend wird aufgezeigt, wie viele Fahrzeugabstellplätze tatsächlich unter Berücksichtigung der möglichen Mehrfachnutzung der Parkfelder benötigt werden und wie diese angeordnet werden können. In einem letzten Schritt wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt.

### 4.7.1 Bewohner

Für die Betreiber / Bewohner des Haldenhofes müssen gemäss Art. 35 BZO der Gemeinde Aesch zwei Parkplätze (PP) vorgesehen werden, da das Wohngebäude über mehr als 3½ Zimmer verfügt.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Schweizer Norm SN 640 281, Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen

<sup>5</sup> Gemäss Art. 35 Abs. 1 BZO ist pro Wohnung ein Parkplatz erforderlich. Für Wohnungen mit mehr als 3½ Zimmern muss ein zusätzlicher Parkplatz vorhanden sein.

Zukünftig sollen max. zwei Wohneinheiten zulässig sein. Für private Besucher soll ein Parkplatz vorgesehen werden. Gemäss BZO ist pro Wohnung ein Parkplatz erforderlich. Mit Einbezug des Besucherparkplatzes sollen für die Nutzergruppe Bewohner max. fünf Parkfelder vorgesehen werden.

Da ein Grossteil der Bewohner zukünftig auch auf dem Hof arbeiten wird, kann davon ausgegangen werden, dass ein Fahrzeugabstellplatz lediglich zwei Fahrten pro Tag generiert.

Nutzergruppe	Parkplatzbedarf		erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu	bestehend	neu
Bewohner	2	4	4	8
Private Besucher	1	1	2	2
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

#### 4.7.2 Beschäftigte

Auf dem Haldenhof sind zwei Arbeitskräfte (Arbeitspensum von 50 bzw. 100%) sowie Praktikanten (Arbeitspensum 50%) beschäftigt. Die Beschäftigtenstruktur soll auch nach der Umstrukturierung des Hofes im ähnlichen Rahmen beibehalten werden. Für die Beschäftigten müssen drei Parkfelder vorgesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass pro Fahrzeugabstellplatz zwei Fahrten pro Tag erzeugt werden.

Nutzergruppe	Parkplatzbedarf		erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu	bestehend	neu
Arbeitskräfte	2	2	4	4
Praktikanten	1	1	2	2
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### 4.7.3 Pensionspferdehalter

Auf dem Haldenhof sind heute 12 Pensionspferde untergebracht. Die Zahl der Pensionspferde soll mit der Umstrukturierung des Hofes erhöht werden. Da sich die Pensionspferdehalter zu ungleichen Zeiten und für eine unterschiedliche Zeitdauer auf dem Hof aufhalten, kann der Parkplatzbedarf für diese Nutzergruppe bereits auf max. 10 reduziert werden. Zudem ist zu beachten, dass die Pensionspferdehalter zumeist mehrere Pferde besitzen und sich nicht täglich auf dem Hof aufhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Pferdebesitzer durchschnittlich an drei Tagen pro Woche auf dem Haldenhof zugegen sind. Bei zukünftig ca. 25 Pensionspferden wird von nur 20 Be-

sitzern ausgegangen. Aufgrund der zeitlichen Staffelung wird erwartet, dass das Erstellen von 6 Fahrzeugabstellplätzen ausreichend ist. Es werden durchschnittlich ca. 18 Fahrten pro Tag erwartet<sup>6</sup>.

Nutzergruppe	Parkplatzbedarf		erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu	bestehend	neu
Pensionspferdehalter				
Pferdebesitzer	10	20	9	18
Reduktion aufgrund zeitlicher Staffelung	-7	-14		
Total	3	6	9	18

#### 4.7.4 Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage

Der Haldenhof bietet mehrere Angebote für Kinder, welche auch gut besucht sind. Bei einem Ausbau der Angebote rund ums Pferd müssen langfristig diejenigen für Kinder reduziert werden. So ist von dieser Nutzergruppe nach der geplanten Umstrukturierung eher ein Rückgang der erzeugten Fahrten zu erwarten. Im Rahmen dieses Berichtes wird diese Reduktion nicht berücksichtigt, sondern aufgezeigt, welche Verkehrsmenge erwartet wird, wenn dieses Angebot trotz Ausbau des Angebotes rund ums Pferd in einem ähnlichen Ausmass beibehalten wird.

Die 10 bis 20 Kinder (im Mittel 15), welche an der Wald-Tier-Erlebnis-Spielgruppe (3 Halbtage pro Woche) oder den Erlebnistagen und am Ponyplausch (2 Halbtage pro Monat) teilnehmen, werden meist einzeln von den Eltern auf den Hof gebracht und wieder abgeholt. Dies führt zu einer hohen Anzahl erzeugter Fahrten. Die Angebote finden jedoch nicht überschneidend statt und sollen auch in Zukunft nicht gleichzeitig angeboten werden, weshalb eine Reduktion der Parkplätze erfolgen kann. Das Erstellen von drei "Kiss and Ride" Parkplätzen soll ermöglicht werden.

Da die Spielgruppe sowie die Erlebnistage nicht täglich stattfinden, sondern lediglich an drei Halbtagen pro Woche bzw. zweimal monatlich, beträgt die täglich zu erwartende Zahl an erzeugten Fahrten lediglich 15 pro Tag.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Es wird davon ausgegangen, dass 20 Pferdebesitzer an durchschnittlich 3 Tagen pro Woche auf den Haldenhof fahren (Zu- und Wegfahrten). Dies ergibt ca. 18 Fahrten pro Tag.

<sup>7</sup> Innerhalb einer Woche findet an drei Halbtagen eine Spielgruppe statt. Es wird davon ausgegangen, dass pro Anlass im Schnitt 30 Fahrten erzeugt werden. Total werden in einer Woche 90 Fahrten aufgrund der Spielgruppenbesucher erwartet. Ein Erlebnistag oder Ponyplausch findet nur zweimal monatlich statt. Pro Woche werden deshalb durchschnittlich

Nutzergruppe Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage	Parkplatzbedarf		erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu	bestehend	neu
Spielgruppe	3	3	30	30
Erlebnistage	3	3	30	30
Reduktion aufgrund zeitlicher Staffelung	-3	-3	-45	-45
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

#### 4.7.5 Reitschüler

Reitunterricht wird in Einzellektionen oder Kleingruppen mit bis maximal vier Teilnehmern erteilt. Der Gruppenunterricht wird vorwiegend von Kindern besucht. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass zukünftig auch zwei Reitstunden parallel abgehalten werden können, sind vier Parkplätze ausreichend. Für die Besucher des heilpädagogischen Reitens sind max. zwei Fahrzeugabstellplätze vorzusehen. Es wird angenommen, dass nicht zwei Reitstunden und eine Stunde für heilpädagogisches Reiten gleichzeitig abgehalten werden. Demzufolge lässt sich die Zahl der nötigen Fahrzeugabstellplätze um zwei reduzieren und liegt bei total vier. Es wird davon ausgegangen, dass pro Fahrzeugabstellplatz ohne Miteinbezug der Reduktion zwei Fahrten erzeugt werden.

Nutzergruppe Reitschüler	Parkplatzbedarf		erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu	bestehend	neu
Reitschüler	2	4	4	8
Besucher heilpädagogisches Reiten	1	2	2	4
Reduktion aufgrund zeitlicher Staffelung	-1	-2		
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>12</b>

#### 4.7.6 Total Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen

Die Summe der geschätzten benötigten Fahrzeugabstellplätze für den bestehenden Betrieb beträgt total 14. Nach der Umstrukturierung des Haldenhofes sind ohne Abzug der zeitlichen Staffelung der verschiedenen Nutzergruppen (nicht innerhalb der einzelnen Nutzergruppen) total 21 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen.

---

15 Fahrten hinzugezählt. Total ergeben sich 105 Fahrten pro Woche und durchschnittlich 15 Fahrten pro Tag.

Nutzergruppe	Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen	
	bestehend	neu
Bewohner	3	5
Beschäftigte	3	3
Pensionspferdehalter	3	6
Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage	3	3
Reitschüler	2	4
Zwischentotal	14	21
Reduktion aufgrund zeitlicher Staffelung und Überschneidungen der Nutzergruppen	-4	-5
Total	10	16

Die einzelnen Nutzergruppen benötigen meist nicht gleichzeitig und teilweise auch lediglich für eine kurze Zeitdauer einen Parkplatz. Zudem ist zu beachten, dass einzelne Nutzer zu verschiedenen Nutzergruppen gleichzeitig gezählt werden können. So kann z.B. ein Angestellter zukünftig auch zur Nutzergruppe Bewohner gezählt werden. Ausserdem besteht die Möglichkeit, dass die Pensionspferdehalter zur Nutzergruppe der Reitschüler gehören. Aufgrund der zu erwartenden zeitlichen Staffelung kann die benötigte Anzahl Fahrzeugabstellplätze zusätzlich verringert werden. Es muss nicht davon ausgegangen werden, dass die Nutzergruppe der Reitschüler gleichzeitig wie die Nutzergruppe der Pensionspferdehalter anwesend ist. Reitunterricht findet vorwiegend nachmittags an den Wochentagen statt. Pensionspferdehalter finden sich oft zu Randstunden und an Wochenenden auf dem Hof ein. Zudem werden die für das Bringen und Abholen der Kinder zu den Erlebnistagen sowie Spielgruppenhalbtagen vorgesehenen "Kiss und Ride" Parkplätze während den Tagesrandstunden und an den Wochenenden von dieser Nutzergruppe nicht benötigt. Aufgrund der beschriebenen Reduktionsmöglichkeiten wird der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen auf ca. 16 geschätzt. Der Bau von max. 17 Fahrzeugabstellplätzen soll zukünftig ermöglicht werden.

#### 4.7.7 Anordnung der Fahrzeugabstellplätze

Um den Verbrauch von Fruchtfolgefläche zu vermeiden und die Eingriffe ins Landschaftsbild gering zu halten, müssen die Fahrzeugabstellplätze innerhalb der Baubereich A und B, möglichst entlang des

Haldenweges, vorgesehen werden. Eine mögliche Anordnung der Fahrzeugabstellplätze könnte sich wie folgt gestalten.

Mögliche Anordnung der Fahrzeugabstellplätze



#### 4.7.8 Erzeugter Verkehr

Unter den vorangegangenen Ziffern 4.7.1 bis 4.7.5 wurde neben der Anzahl Fahrzeugabstellplätze auch das erwartete Verkehrsaufkommen pro Nutzergruppe abgeschätzt. Das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen pro Tag wird auf 61 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) geschätzt. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Nutzergruppen teilweise überschneiden und nicht alle Nutzergruppen täglich anwesend sind, kann diese Zahl reduziert werden. Es wird erwartet, dass nach der geplanten Umstrukturierung rund 36 Fahrten pro Tag anfallen. Dies entspricht ca. 18 Personenwagen, welche zukünftig pro Tag zum Haldenhof fahren könnten.

Nutzergruppe	erzeugte Fahrten	
	bestehend	neu
Bewohner	6	10
Beschäftigte	6	6
Pensionspferdehalter	9	18
Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage	15	15
Reitschüler	6	12
Zwischentotal	42	61
Reduktion aufgrund Überschneidung der Nutzergruppen	-20	-25
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>36</b>

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf der Annahme, dass das Angebot rund ums Pferd voll ausgebaut und gleichzeitig die Angebote für Kinder im bestehenden Rahmen beibehalten werden. Dies entspricht einem theoretisch möglichen Angebot. Aus betrieblichen Gründen müssen aber bei einem „Vollausbau“ der Angebote rund ums Pferd diejenigen für Kinder reduziert werden, was eine Reduktion der erzeugten Fahrten der Nutzergruppe „Teilnehmer Spielgruppe und Erlebnistage“ mit sich ziehen wird.

#### 4.8 Erschliessung

Der Haldenhof wird durch die Haldenstrasse erschlossen. Diese liegt ausserhalb des Geltungsbereiches des privaten Gestaltungsplanes. Die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt zum Hof wird beibehalten. Innerhalb der Baubereiche A und B sollen aber neu Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Zudem müssen, wie unter Ziffer 4.7.7 beschrieben, die Abstellplätze innerhalb dieser beiden Baubereiche angeordnet werden. Dies soll dazu beitragen, dass das Abstellen von Fahrzeugen auf der Haldenstrasse vermieden wird. Polizeiliche oder bauliche Massnahmen an der Haldenstrasse können nicht innerhalb des privaten Gestaltungsplanes vorgesehen werden.

#### 4.9 Wege innerhalb des Geltungsbereiches

Die Umstrukturierung des Hofes zu einem gewerblichen Pferdebetrieb steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen in kommunalen oder überkommunalen Verkehrsplänen. Die Wege können weiterhin von Fussgängern, Radfahrern und Reitern uneingeschränkt genutzt werden. Um einer übermässigen Belastung des Wegernetzes vorzubeugen, sollen aber innerhalb des Gestaltungsplanperimeters interne Verbindungswege für Reiter und Pferde angelegt werden dürfen. Insbesondere nach dem Erstellen der Ovalbahn könnte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um zum Beispiel eine Verbindung zwischen Betriebszentrum und Ovalbahn zu schaffen.

Die Wege müssen mit einem geeigneten Material „befestigt“ werden, welches einen optimalen Schutz des Bodens gewährleistet und mit geringem Aufwand (innerhalb eines Jahres) wieder entfernt werden kann. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Wegbreite ein Mass von 1.2 m nicht übersteigen darf.

#### 4.10 Turniere

Das Austragen von Turnieren steht für die Betreiber nicht im Vordergrund. Aufgrund des Veranstaltungskalenders der Islandpferde-Vereinigung Schweiz wären solche Veranstaltungen auch nur in äusserst begrenztem Ausmass möglich. Da Veränderungen innerhalb des

Veranstaltungskalenders langfristig nicht ausgeschlossen werden können, soll trotzdem die Anzahl möglicher Turniere auf maximal zwei pro Jahr beschränkt werden.

#### 4.11 Archäologische Funde

Wie in Ziffer 2.2.3 dargestellt, zählen Teile des Haldenhofes zur archäologischen Zone. Hieraus ergeben sich direkte Wirkungen auf den Gestaltungsplan. Sämtliche Bodeneingriffe müssen von der Fachstelle Archäologie begleitet werden.

### 5 Mitwirkung und Vorprüfung

#### 5.1 Öffentliche Auflage

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplanes lag vom 12. November 2012 bis 10. Januar 2013 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine einzelne Zuschrift ein. Die Einwendung umfasst mehrere Teile und verlangt im Grundsatz gänzlich auf das Verfahren zu verzichten. Auf diese pauschale Ablehnung kann nicht eingetreten werden. Einzelne Punkte wurden aber aufgenommen. Einzelheiten sind dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen.

#### 5.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. In diesem Rahmen gingen keine Anträge zum privaten Gestaltungsplan ein.

#### 5.3 Vorprüfung

Die Umzonung des Gebietes Haldenhof von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone, welche die Grundlage für die vorgesehene Umnutzung des Haldenhofes bildet, wurde vom Amt für Raumentwicklung im Sinne von § 5 PBG als rechtmässig erachtet. Das ARE weist aber darauf hin, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen ist, dass keine unzulässige Erweiterung des bebauten Gebietes erfolgt. Dazu sollen insbesondere für das Bau Feld A Zahl, Lage und Abmessungen (§ 83 PBG) der vorgesehenen Bauten und Anlagen ausgewiesen werden. Die Vorschriften sowie der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wurden dahingehend angepasst.

Anlass zu einer Diskussion gab auch die Frage betreffend Umfang der Wohnnutzung. Die Vorschriften und der erläuternde Bericht ge-

mäss Art. 47 RPV wurden deshalb dahingehend angepasst, dass sich das Mass der zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplans auf die Bestimmungen im Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV bezieht.

Ausserdem wurde verlangt, dass Bestimmungen bezüglich der notwendigen Kompensation von Fruchtfolgeflächen eingeführt werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausführungen bezüglich Bodenqualität im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV noch zu ergänzen sind. Nach Absprache mit Vertretern der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) wurde festgelegt, dass die gewünschten ergänzenden Hinweise und Erläuterungen auf der Stufe einer baurechtlichen Bewilligung vorgelegt werden müssen. Sowohl in den Vorschriften als auch im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde den Anliegen Rechnung getragen.

Vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurde verlangt, dass der Uferstreifen für den entlang des Planungsperrimeters fließenden Chürzibach (öffentliches Gewässer Nr. 1.5) im Gestaltungsplan ausgeschieden und als solcher bezeichnet wird. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Nutzung und Gestaltung des Uferbereiches in den Vorschriften zu präzisieren sei. Diesen Forderungen wurde nachgekommen.

Es wurde aufgezeigt, dass die Waldabstandlinien im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung festzulegen sind. Die Waldabstandlinien werden demzufolge in einem separaten Verfahren festgesetzt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Flächen, welche neu der Erholungszone zugewiesen werden, nach wie vor dem BGGB unterstehen und der Betrieb mit den geplanten 40 Pferden und 11.2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mehr als eine Standardarbeitskraft (SAK) aufweist und somit auch nach der Umstrukturierung ein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt. Der erläuternde Bericht wurde entsprechend angepasst.

Im Rahmen eines Gespräches mit Vertretern des Amtes für Raumentwicklung sowie des Amtes für Landschaft und Natur des Kantons Zürich konnten die in der Vorprüfung verlangten Anpassungen präzisiert werden. Es wurden Lösungsvorschläge aufgezeigt und besprochen. Auf eine zweite Vorprüfung konnte verzichtet werden.

## 6 Planungsablauf

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Waldgrenze festlegen	April 2012
2	Festlegen aller Rahmenbedingungen, Abgrenzen der Anliegen Privater und Gemeinde	bis Ende Mai 2012
3	Ausarbeiten Rohentwurf (1. Entwurf) privater Gestaltungsplan und Erholungszone, Waldabstandslinie festlegen	Juni 2012
4	Diskutieren des Rohentwurfs (1. Entwurf) in der Baukommission und mit Auftraggeber GP	Anfang Juli 2012
5	Überarbeiten des 1. Entwurfs → 2. Entwurf	Juli 2012
6	Besprechung mit Auftraggeber GP	Anfang September 2012
7	Beraten in der Baukommission	September 2012
8	Ausarbeiten des 3. Entwurfs	Anfang September 2012
9	Informations-Veranstaltung	17. November 2012
10	Anhörung, öffentliche Auflage und Vorprüfung (60 Tage)	12. November 2012 bis 10. Januar 2013 (Publikation 9. November 2012)
11	Einwendungen beurteilen und Verfassen Einwendungsbericht	Anfang Januar 2013
12	Beraten der Einwendungen	Januar bis Februar 2013
13	Bericht zu den Einwendungen	Ende Februar 2013
14	Zustimmung durch Auftraggeber GP	März 2013
15	Verabschieden im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	Anfang April 2013
16	Beratung durch die Gemeindeversammlung	Anfang Juni 2013
17	Publikation	Ende Juni 2013
18	Rekursfrist	bis Ende Juli 2013
19	Rechtskraftbescheinigung	Anfang August 2013

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
20	Vorbereiten der Genehmigungsdokumente	bis Mitte August 2013
21	Genehmigung	Ende Oktober 2013
22	Publikation der Genehmigung und Inkraftsetzung	Anfang November 2013

## 7 Literatur

Baudirektion des Kantons Zürich, ALN und ARE (2011): Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen. Umsetzung in den Gemeinden.

Baudirektion Kanton Zürich, AWEL (2011): Gefahrenkartierung Naturgefahren im Kanton Zürich – Massenbewegungen. Pflichtenheft 2011, September 2011.

Kanton Zürich (2012): Richtplan. 4882 - Antrag des Regierungsrates vom 28. März 2012.

### Abbildungen

GIS-ZH, Kanton Zürich (2011): GIS-Browser, <http://www.gis.zh.ch/gb4/bluevari/gb.asp>, Zugriff: 30.9.2011.

International Federation of Icelandic Horse Associations FEIF (2009): FIPO 6.9 / 2009 - Islandpferdeprüfungsordnung für Sportturniere, April 2009.

Kanton Zürich (1995): Kantonaler Richtplan, Zürich 31.1.1995, [http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler\\_richtplan/richtplan.html](http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan/richtplan.html), Zugriff: 30.9.2011.

Zürcher Planungsgruppe Limmattal (1997): Regionaler Richtplan Limmattal. <http://www.zpl.ch/SitePages/Richtplan.aspx>, Zugriff: 30.9.2011.

## Anhang

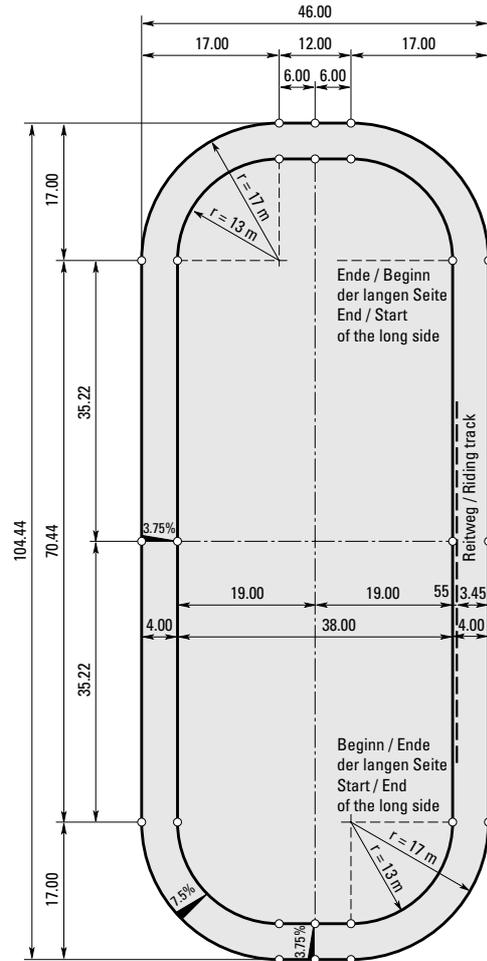
### A1 Turniermasse Ovalbahn

#### Ovalbahn 250m

Reitweg: 250.00m  
 Umfang aussen: 271.69m  
 Umfang innen: 246.56m

#### Oval track 250m

Riding track: 250.00m  
 Outer circumference: 271.69m  
 Inner circumference: 246.56m



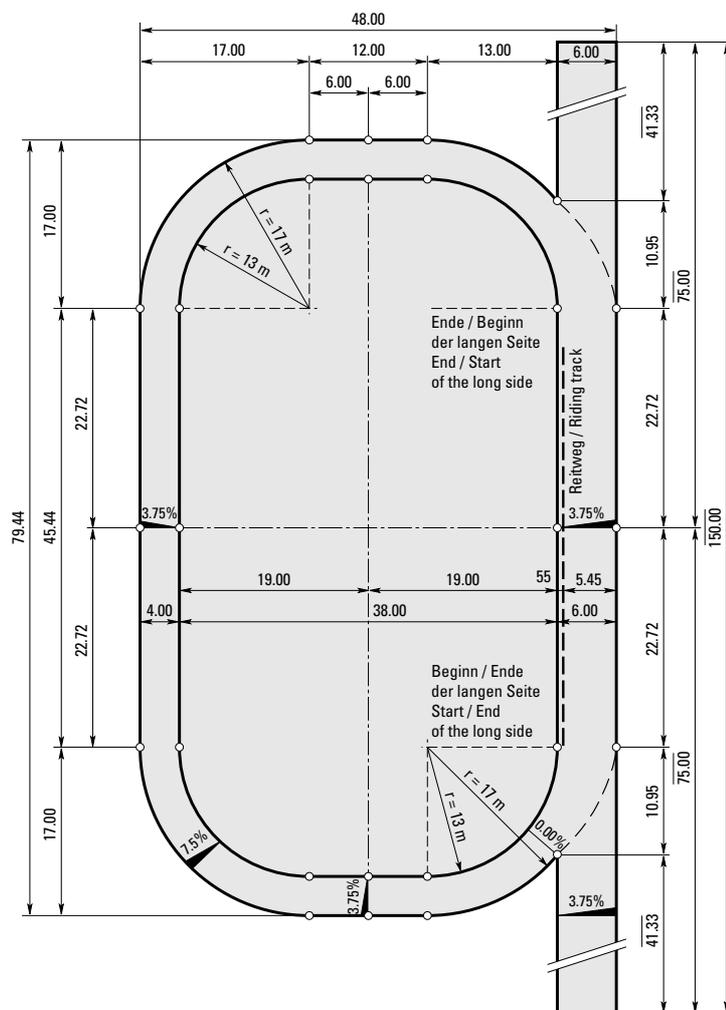
Ovalbahn mit  
 250 m Länge  
 (Quelle: International Federation of  
 Icelandic Horse  
 Associations  
 2009, S.92)

**Kombinierte Ovalbahn 200m**

Reitweg: 200.00m  
Umfang aussen: 221.69m  
Umfang innen: 196.56m

**Combined Oval track 200m**

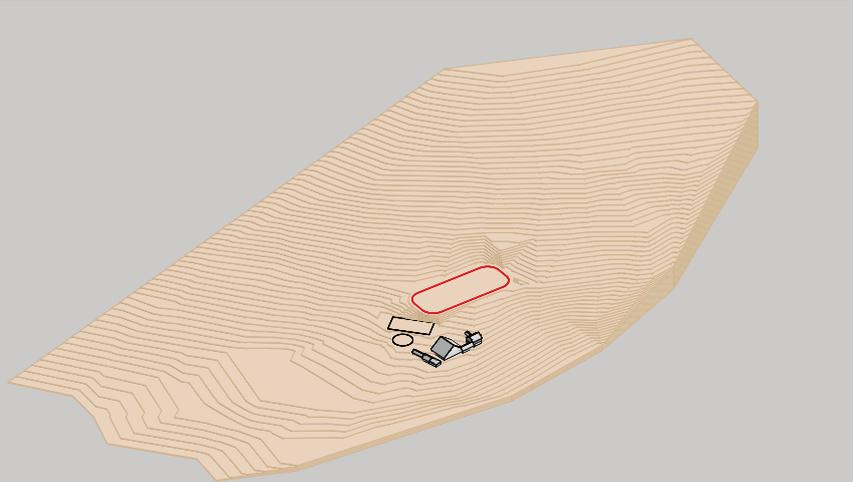
Riding track: 200.00m  
Outer circumference: 221.69m  
Inner circumference: 196.56m



Ovalbahn mit  
200 m Länge  
(Quelle: International Federation of  
Icelandic Horse  
Associations  
2009, S.93)

A2 Geländemodellformationen mit möglichen Lagen  
Ovalbahn

*Geländemodell  
bearbeitet mit  
Ovalbahn in Be-  
triebszentrum (N1)*



*Geländemodell  
bearbeitet mit  
Ovalbahn auf der  
Fläche Talacher  
(N2)*



*Geländemodell  
bearbeitet mit  
Ovalbahn auf der  
Fläche Burstmatt  
(N3)*



### A3 Abschätzung der bestehenden Baumasse

Baumasse Schweinestall bestehend		Länge in m	Breite in m	Fläche in m	Höhe in m	Baumasse in m <sup>3</sup>
01 Nordteil EG	NEG	18.30	12.83	234.79	4.15	974.37
02 Nordteil OG	NOG	18.30	12.83	234.79	4.01	941.50
03 Südteil EG	SEG	18.30	7.87	144.02	7.25	1044.15
04 Südteil OG	SOG	18.30	7.87	144.02	2.46	354.29
05 Vorbau EG	VEG	5.20	2.40	12.48	7.25	90.48
06 Vorbau OG	VOG	5.20	2.40	12.48	2.46	30.70
07 Witt.bereich EG	WEG	8.50	1.08	9.18	6.57	60.31
08 Witt.bereich OG	WOG	8.50	1.08	9.18	0.68	6.24
<b>Total Baumasse Schweinestall</b>						<b>3502.06</b>

Baumasse Remise bestehend		Länge in m	Breite in m	Fläche in m	Höhe geschätzt	Baumasse in m <sup>3</sup>
01 Westteil	W	8.73	6.00	52.38	4.20	220.00
02 Mittelteil	M	8.07	6.00	48.42	4.20	203.36
03 Ostteil	O	13.00	4.40	57.20	4.20	240.24
<b>Total Baumasse Remise</b>						<b>663.60</b>

Baumasse Zwischenbau bestehend		Länge in m	Breite in m	Fläche in m	Höhe geschätzt	Baumasse in m <sup>3</sup>
01 EG	EG	13.28	4.33	57.50	3.00	172.51
02 OG	OG	13.28	4.33	57.50	1.50	86.25
<b>Total Baumasse Zwischenbau</b>						<b>258.76</b>

Baumasse Wohnhaus bestehend		Länge in m	Breite in m	Fläche in m	Höhe geschätzt	Baumasse in m <sup>3</sup>
01 EG und OG	EG	10.00	9.35	93.50	5.85	546.98
02 DGs	OG	10.00	9.35	93.50	2.40	224.40
<b>Total Baumasse Wohnhaus</b>						<b>771.38</b>

Baumasse Gartenhaus bestehend		Länge in m	Breite in m	Fläche in m	Höhe geschätzt	Baumasse in m <sup>3</sup>
01 EG	EG	9.50	3.60	93.50	3.00	280.50
<b>Total Baumasse Gartenhaus</b>						<b>280.50</b>

<b>Total Baumasse Haldenhof Betriebszentrum</b>						<b>5'476.29</b>
<b>Total Baumasse Haldenhof Betriebszentrum gerundet</b>						<b>5'500.00</b>

Ermittlung der oberirdischen Baumasse