

Privater Gestaltungsplan Haldenhof und
Teilrevision der Nutzungsplanung, Einzonung in die Erholungszone

Aktennotiz der Besprechung der Vorprüfung

| | | |
|-------------|--|--|
| Datum: | 4. April 2013; 10.10 bis 11.45 Uhr | |
| Ort: | Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung Stampfenbachstr. 14, Sitzungszimmer 165 | |
| Teilnehmer: | Salomé Obrist | ARE, Abteilung Raumplanung, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung |
| | Nicolas Ballesteros | ARE, Abteilung Raumplanung, Bauen ausserhalb Bauzone |
| | François Bouquet | ALN, Abteilung Landwirtschaft |
| | Remo Zanelli | ALN, Fachstelle Bodenschutz, Bodennutzung und Bauwesen |
| | Johann Jahn | Gemeindepräsident der Gemeinde Aesch |
| | Daniel Christoffel | Planungsbüro Daniel Christoffel |
| | Conny Steiner | Planungsbüro Daniel Christoffel (Aktennotiz) |

Ergänzende Besprechungen mit Vertretern der Baudirektion und Präzisierungen, welche nach dem 4. April 2013 vorgenommen wurden, sind in der dritten Spalte wiedergegeben.

Aufbau

Erste Spalte

Angepasste Vorschriften vom 22. März 2013 nach Vorprüfung, Anmerkungen aus der Vorprüfung (vom 4. Februar 2013)

Die geänderten Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben; wegfallende Textteile sind **durchgestrichen** dargestellt; neue Textteile sind **kursiv** gesetzt.

Zweite Spalte

Anpassung der Vorschriften sowie des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV aufgrund Besprechung sowie Anmerkungen dazu (vom 12. April 2013).

Die geänderten Textteile (bezogen auf erste Spalte) sind mit **blauer Farbe** hervorgehoben; wegfallende Textteile sind **durchgestrichen**; übernommene Textteile schwarz dargestellt; neue Textteile sind **kursiv** gesetzt.

Dritte Spalte

Aktennotiz der Besprechung vom 4. April 2013 und Ergebnisse der nachfolgenden Detailbesprechungen.

Die Ergebnisse der Detailbesprechungen und die endgültigen Formulierungen in den Vorschriften und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (vom 26. April 2013) sind grau hinterlegt.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

I Privater Gestaltungsplan Haldenhof

1 Gestaltungsplanvorschriften

Art. 7 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

² Innerhalb des Baubereiches A ~~unterliegt die Anzahl Gebäude keinen Einschränkungen sind max. drei (3) Hauptgebäude zulässig; die Anzahl besondere Gebäude ist nicht beschränkt.~~

³ ~~Gebäuelänge für HG max. m 30
Gebäudehöhe für HG
mit Stallungen max. m 8.00
Gebäudehöhe für HG
ohne Stallungen max. m 7.50
Gesamthöhe (Horizont) 614.00 m.ü.M.~~

Art. 7 Lage und äussere Abmessungen der Neubauten

² Innerhalb des Baubereiches A sind max. drei (3) Hauptgebäude zulässig; die Anzahl besondere Gebäude ist nicht beschränkt.

³ Gebäuelänge für HG max. m 30.00
Gebäudehöhe für HG
mit Stallungen max. m 8.00
Gebäudehöhe für HG
ohne Stallungen max. m 7.50

Der Anpassungsvorschlag Art. 7 der Gemeinde wird von den Sitzungsteilnehmern in dieser Form akzeptiert.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

⁴ ~~Der festgelegte Horizont in m.ü.M.~~ Die
tatsächliche Dachebene darf von keinem
Gebäudeteil durchstossen werden. Davon
ausgenommen sind ~~Liftüberfahrten~~, Ka-
mine, Anlagen zur Nutzung von Sonnen-
energie und kleinere technisch bedingte
Aufbauten im Sinne von § 292 PBG.

Art. 11 Nutzweise

¹ Gestattet sind die folgenden Nutzwei-
sen:

Baubereich A Wohnen
bis max. ~~300 m²~~ 220 m² Wohnfläche ~~bzw.~~
~~4 Wohneinheiten~~, nur eine Wohneinheit

Art. 11 Nutzweise

¹ Gestattet sind die folgenden Nutzwei-
sen:

Bezeichnung im Übersichtsplan: Baube-
reich A
Zulässige Nutzweise: Wohnen
Weitere Beschränkungen: *Gemäss Art. 12*

*Frage: Weshalb ist eine zweite Wohnein-
heit (für die abtretenden Generation) aus-
geschlossen (s. auch BGG)?*

*Antwort: Bei einem landwirtschaftlichen
Betrieb kann abgeklärt werden, ob ein
Bedarf für ein Stöckli besteht. Wenn der
Betrieb direkt an eine Bauzone grenzt,
kann kein Bedarf geltend gemacht wer-
den, da das Stöckli innerhalb der Bauzo-
ne errichtet werden kann (vergleiche hier-
zu Entscheid VB.2006.00455 vom 18. Ja-
nuar 2007).*

*Präzisierung: Die Erholungszone bildet
keine Bauzone. Es gilt das Recht, wel-*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Art. 12 Wohnnutzung

¹ *Die Nutzweise Wohnen ist ausschliesslich im Baubereich A zulässig.*

² *Die Nutzweise Wohnen ist bis max. 335 m² Bruttogeschossfläche zulässig.*

² *Es sind max. zwei Wohneinheiten gestattet. Diese dürfen ausschliesslich durch die Betreiberfamilie sowie eine Arbeitskraft, welche auf dem Betrieb tätig ist oder durch die abtretende Generation genutzt werden.*

ches das Bauen ausserhalb Bauzone regelt (RPG). In Verbindung mit einer Erholungszone wurde diese Frage von einer richterlichen Instanz noch nicht beurteilt.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Zusatz im erläuternden Bericht gemäss
Art. 47 RPV (unter Ziffer 4.4.1 Wohnen):

Die Nutzweise Wohnen ist nur innerhalb
des Baubereiches A zulässig. Neben ei-
ner Wohnung für die Betreiber soll die
Möglichkeit bestehen, *eine* weitere
Wohneinheiten für auf dem Hof beschäf-
tigte Arbeitskräfte, ~~darin eingeschlossen
eine Kleinstwohnung für Praktikanten, o-
der die abtretende Generation~~ bereitzu-
stellen. ~~Mit einer weiteren, einem „Stöckli“
nachempfundenen Wohneinheit,~~ *Damit*
sollen *die* Voraussetzungen für einen all-
fälligen Generationenwechsel geschaffen
werden. Die insgesamt ~~zwei vier~~ zulässigen
Wohneinheiten dürfen gesamthaft ei-
ne ~~Bruttogeschossfläche Wohnfläche~~ von
~~335 300~~ m² nicht übersteigen. *Anrechen-
bar an die Bruttogeschossfläche sind alle
dem Wohnen dienenden Räume in Voll-,
Dach- und Untergeschossen unter Ein-
schluss der dazugehörenden Erschlies-
sungsflächen und Sanitärräume samt
Aussenwänden und inneren Trennwän-
den.*

*Präzisierung: Im vorliegenden Fall kann
Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige
Bauten ausserhalb der Bauzonen) ange-
wendet werden. Als Ausgangslage gelten
die vor dem 1. Juli 1972 bestehenden
Wohnbauten. Diese dürfen um bis zu 30
Prozent erweitert werden. Erweiterungen
der Wohnfläche, welche nach 1972 er-
folgten, werden von den möglichen zu-
sätzlichen 30 Prozent abgezogen (so
auch der Spielgruppenraum). In der Regel
werden bis zu zwei Wohneinheiten ge-
nehmigt. In den Vorschriften muss der
Verwendungszweck der Wohnungen
festgelegt werden.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wurde in Anlehnung an Art. 24c RPG (Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) ermittelt. Als Grundlage dient die vor dem 1. Juli 1972 bestehende Bruttogeschossfläche (sowie Brutto-Nebenfläche). Die Bruttogeschossfläche zu diesem Zeitpunkt betrug 258 m² die Bruttogeschossnebenfläche 93 m². Unter Anlehnung an Art. 24c RPG und Art. 42 RPV erlaubt dies eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche für das Wohnen um 77 m² (plus 30 Prozent) und Brutto-Nebenfläche um 27 m² (plus 30 Prozent). Die durch den ordentlich bewilligten „Spielgruppenraum“ im Zwischenbau beanspruchte Bruttogeschossfläche ist bereits an das Erweiterungsmass anzurechnen.

Eine Detailberatung nach der Besprechung hat ergeben, dass Art. 11 präzisiert werden soll, damit deutlich wird, dass die Aufenthalts- und Schulungsräume zur Wohnfläche gezählt werden müssen. Auch der erläuternde Bericht wurde dementsprechend angepasst.

Art. 11 Nutzweise

¹ Gestattet sind die folgenden Nutzweisen:

Bezeichnung im Übersichtsplan: Baubereich A

Zulässige Nutzweise: Wohnen
(inkl. Aufenthalts- und Schulungsräume)

Weitere Beschränkungen: [Gemäss Art. 12](#)

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

*Gemäss nachfolgender Detailbespre-
chung darf eine zusätzliche Wohnung
nicht von der abtretenden Generation ge-
nutzt werden. Art. 12 wurde dahingehend
präzisiert. Zudem soll kein absolutes
Mass angegeben, sondern ein Bezug zu
Art. 24 RPG geschaffen werden. Da Art.
42 RPV das zulässige Erweiterungsmass
gemäss Art. 24 RPG präzisiert, wurde
nicht auf Art. 24 RPG sondern direkt auf
Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV verwiesen.*

Art. 12 Wohnnutzung

¹ Die Nutzweise Wohnen ist ausschliess-
lich im Baubereich A zulässig.

² Die Nutzweise Wohnen ist bis zum Mass
gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zulässig.
In dieses Mass sind auch die Aufenthalts-
und Schulungsräume einzurechnen.

³ Es sind max. zwei Wohneinheiten ge-
stattet. Diese dürfen ausschliesslich durch
die Betreiberfamilie sowie Arbeitskräfte,
welche auf dem Betrieb tätig sind genutzt
werden.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Art. 16 Bodenschutz

¹ In den Baubereichen B und C sind bei einem allfälligen Rückbau wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit 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. 10.00 pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.00 pro Quadratmeter.

Art. 16 Bodenschutz

¹ In den Baubereichen B und C sind bei einem allfälligen Rückbau wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit 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 CHF 10.00 pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von CHF 20.00 pro Quadratmeter.

Frage: Wann kommen die Bestimmungen zum Tragen?

Antwort: Die Artikel kommen erst bei einem Baubewilligungsverfahren zum Tragen. Dies soll auch so im erläuternden Bericht ergänzt werden.

Frage: Zu welchem Zeitpunkt und in welcher genauen Form und zugunsten von wem muss die Bürgschaft finanziell sichergestellt werden?

Antwort: Als Bürgen werden Banken oder Versicherungen akzeptiert.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

³ *Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für die 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 Bodenrekultivierung des Kantons Zürich, Mai 2003.*

⁶ *Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.*

Anpassung der Vorschriften sowie des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV aufgrund Besprechung vom 4. April 2013

³ Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts, *das heisst auch ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters*, für die 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 Bodenrekultivierung des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit *dem* Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es der Zustimmung des Kantons.

Aktennotiz der Besprechung vom 4. April 2013 und Ergebnisse der nachfolgenden Detailbesprechungen

Frage: Darf auch Boden ausserhalb des Planungsperimeters aufgewertet werden (z.B. auf Parzelle Kat. Nr. 1479)?

Antwort: Als Kompensationsflächen für die durch den Bau der Ovalbahn beanspruchte Fruchtfolgefleichen können auch Flächen ausserhalb des Planungsperimeters in Betracht gezogen werden. Auf der Parzelle Kat. Nr. 1479 hat eine Auffüllung oder Überschüttung stattgefunden. Gemäss der Hinweiskarte für anthropogene Böden eignet sich diese Fläche nicht zur Kompensation. Falls aber nachgewiesen werden kann, dass die Bodenqualität auf dieser Parzelle schlechter ist als angegeben, kann hier eine Kompensation erfolgen.

Feststellung: Die Bezeichnung andernorts ist ungenau und wird deshalb in den Vorschriften präzisiert.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Aus der Vorprüfung: Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist ausführlicher über die vorhandene Bodenqualität zu berichten. Die Berichterstattung sollte gemäss Ziffer 4.4 des Merkblattes *Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden* erfolgen.

Anpassung der Vorschriften sowie des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV aufgrund Besprechung vom 4. April 2013

Zusatz im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (ev. unter Ziffer 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 Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden“ zu erfolgen. Als Kompensationsflächen für die durch den Bau der Ovalbahn beanspruchte Fruchtfolgefläche können auch Flächen ausserhalb des Planungssperimeters in Betracht gezogen werden.

Aktennotiz der Besprechung vom 4. April 2013 und Ergebnisse der nachfolgenden Detailbesprechungen

*Frage: Welche Tiefe haben die Darlegungen im erläuternden Bericht aufzuweisen (gemäss Ziffer 4.4 des Merkblattes *Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden*)? Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob und wieviel FFF durch den Bau einer Ovalbahn beansprucht wird. Eine Berichterstattung wäre reine Spekulation.*

Antwort: Wenn bereits im Rahmen des Gestaltungsplans Abklärungen getroffen werden darüber, wo und wie die beanspruchte FFF kompensiert werden kann, erleichtert und verkürzt dies das Baubewilligungsverfahren.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

*Anzumerken bleibt, dass im Hinblick auf
das Baubewilligungsverfahren genügend
Zeit einberechnet werden muss, um unter
anderen folgende Sachverhalte zu klären
(vergleiche Baudirektion des Kantons Zü-
rich, 2011: Ressource Boden und Sach-
plan Fruchtfolgeflächen, S. 3):*

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

*Präzisierung: Da zum heutigen Zeitpunkt
nicht klar ist in welchem Ausmass FFF
kompensiert werden muss, müssen auch
die Abklärungen bezüglich Kompensation
noch nicht vorgenommen und auch nicht
im erläuternden Bericht dargelegt werden.
Diese müssen aber im Rahmen des Bau-
bewilligungsverfahrens durchgeführt und
im erläuternden Bericht bereits darauf
hingewiesen werden.*

*Frage: Wenn die Ovalbahn innerhalb des
Baubereiches C gebaut wird und im inne-
ren Bereich dieselbe Bodenqualität wieder
hergestellt wird, kann dann der innere Be-
reich der Fruchtfolgefläche angerechnet
werden?*

*Antwort: Isolierte Restflächen kleiner
2'500 m² können nicht als FFF angerech-
net werden. Zudem muss der Boden wie-
der dieselbe Fruchtbarkeit aufweisen wie
vor dem Bau der Ovalbahn.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Art. ? Umgebungsgestaltung

- *Pferdeweidezäune ausschliessen*
- *Belassen des Uferstreifens im herkömmlichen Zustand*
- *Ausschluss als Weidefläche für Pferde*

Ein Gewässerraum von 9.2 m wird im Gestaltungsplan ausgeschieden.

In den Vorschriften wird die Nutzung und Gestaltung des Bereiches unter „Umgebungsgestaltung“ präzisiert.

Art. 15 Uferstreifen Chürzibach

¹ *Der im Übersichtsplan dargestellte Uferstreifen des Chürzibaches darf in seiner Funktion weder hinsichtlich Hochwasserschutz noch Ökologie eingeschränkt werden.*

² *Die Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat der Regelung gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung zu entsprechen.*

Ein *Uferstreifen* von 9.2 m wird im Gestaltungsplan ausgeschieden.

Zuständigkeit: Für die Bereiche Hochwasserschutz und Gewässerrenaturierung ist Simone Knecht vom AWEL zuständig. Die diesbezüglichen Fragen soll das Planungsbüro direkt mit Frau Knecht klären und die Ergebnisse der Besprechung S. Obrist zukommen lassen.

Offene Fragen: Es besteht Unklarheit darüber, wie mit der Fläche zwischen dem bestehenden asphaltierten Flurweg und dem Baubereich C umgegangen werden soll. Der verlangte Uferbereich von 9.2 m reicht bis über die Flurstrasse hinaus in den Baubereich C hinein.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Die nachträglichen Besprechungen mit Vertretern des AWELs haben ergeben, dass die vorgeschlagene Formulierung mit Bezug auf Art. 41c der Gewässerschutzverordnung gutgeheissen wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Uferstreifen im Übersichtsplan dargestellt und als solcher bezeichnet werden muss. Eine Darstellung auf beiden Seiten des Baches wird bevorzugt. Die in der Vorprüfung verlangten 9.2 m Uferstreifen sind für einzelne Abschnitte des Baches etwas überdimensioniert und dürfen angepasst werden. Es muss aber beachtet werden, dass sich der Uferstreifen aus der Gerinnesohlenbreite plus 8 m zusammensetzt. Da die Abweichungen als gering eingeschätzt werden und der Uferstreifen nur zu kleinen Teilen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu liegen kommt, wurde trotzdem auf der gesamten Länge des Chürzibaches entlang des Perimeteres ein Uferstreifen von 9.2 m beidseits des Baches bezeichnet.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Art. 14 Nutzung der Freiflächen, Ein-
friedungen, Weidezäune

⁴ Innerhalb des gesamten Gestaltungspl-
angebietes sind Einzäunungen für die
Pferdehaltung gestattet. *Vorbehalten blei-
ben die Einschränkungen im Uferstreifen
aufgrund Art. 41c der Gewässerschutz-
verordnung.*

*Bei einem Uferstreifen von 9.2 m reicht
der Uferstreifen um ca. 15 cm in den Bau-
bereich C hinein. Der Uferstreifen dürfte
aufgrund der schmaleren Gerinnesohle in
diesem Bereich kleiner ausfallen und wür-
de dann den Baubereich nicht berühren.
Die Überschreitung wird als vernachläss-
sigbar eingestuft. Zudem wird in Art. 15
der Vorschriften deutlich, dass sich die
Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens
nach Art. 41c der Gewässerschutzverord-
nung zu richten hat.*

*Auch der erläuternde Bericht gemäss Art.
47 RPV wurde entsprechend ergänzt.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Zusatz im erläuternden Bericht gemäss
Art. 47 RPV (ev. unter Ziffer 4.6 Uferstrei-
fen Chürzibach):

*Entlang des Planungspereimeters des pri-
vaten Gestaltungsplan Haldenhof fliesst
der Chürzibach (öffentliches Gewässer
Nr. 7). Gemäss der Übergangsbestim-
mungen der revidierten Gewässerschutz-
verordnung (GSchV, Änderung vom 4.
Mai 2011, SR 8114.201) ist nach Mass-
gabe der vorhandenen Gerinnesohlen-
breite für den Chürzibach beidseits ein
Uferstreifen von 9.2 m von Anlagen und
Bauten freizuhalten. Der Uferstreifen setzt
sich zusammen aus der Gerinnesohlen-
breite plus 8 m. Der für den Chürzibach
massgebende Uferstreifen ist im Gestal-
tungsplan bezeichnet. Die Nutzung und
Gestaltung des Uferstreifens hat gemäss
Art. 41c der Gewässerschutzverordnung
zu erfolgen.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

*Der Baubereich C liegt an der Grenze
zum Uferstreifen des Chürzibaches, Der
an den Baubereich angrenzende Halden-
hofweg hat Bestandesgarantie, darf je-
doch nicht in Richtung des Chürzibaches
ausgebaut werden. (Aus Vorprüfung vom
4. Februar 2013)*

Anmerkung: Der in der Vorprüfung ver-
langte Uferstreifen von 9.2 m wird für den
gesamten Abschnitt des Chürzibaches
entlang des Planungsperrimeters über-
nommen, obwohl die Gerinnesohle in ent-
scheidenden Teilen weniger als 1.2 m be-
trägt. Falls sich aufgrund der noch aus-
stehenden Besprechung mit Frau Simone
Knecht hierzu noch Änderungen ergeben,
werden diese in die definitive Fassung der
Vorschriften, des Übersichtsplanes sowie
des erläuternden Berichtes gemäss Art.
47 RPV einfließen.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

~~Art. 18 Waldabstand~~

~~Die Lage der Waldabstandslinie ist im
Übersichtsplan dargestellt.~~

*Frage: Der Waldabstand wird neu, wie in
der Vorprüfung verlangt, in einem separaten
Waldabstandslinienplan dargestellt.
Die Bestimmung in den Vorschriften entfällt.
Muss der Waldabstandlinienplan
nochmals öffentlich aufgelegt werden?*

*Antwort: Ja eine erneute öffentliche Auflage
sowie Vorprüfung ist erwünscht.*

Art. 16 Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

¹ Aus den Aktivitäten des gewerblichen
Pferdebetriebes bzw. der gewerblichen
Pferdhaltung dürfen sich keinerlei Einschränkungen an den Nutzungen des bestehenden Wegnetzes ergeben.

Art. 19 Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

¹ Aus den Aktivitäten des gewerblichen
Pferdebetriebes bzw. der gewerblichen
Pferdhaltung dürfen sich keinerlei Einschränkungen an den Nutzungen des bestehenden Wegnetzes ergeben.

*Erklärung: Im Rahmen einer Einwendung
wurde darauf hingewiesen, dass die Wege,
welche durch und entlang des Gebietes
des Haldenhofes führen bereits stark durch
den Reitbetrieb belastet werden. Es wurden
Befürchtungen geäussert, dass durch die
Inbetriebnahme der Ovalbahn die Belastung
der Wege weiter zunehmen könnte. Um
teilweise auf die Einwendung einzutreten,
wird vorgeschlagen das Er-*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

² Zur Entlastung der Flurwege dürfen an den im Plan eingetragenen Lagen Trampelpfade entstehen. Deren Befestigung ist nicht gestattet.

Anpassung der Vorschriften sowie des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV aufgrund Besprechung vom 4. April 2013

² Zur Entlastung des bestehenden Wegnetzes dürfen ~~an den im Plan eingetragenen Lagen Trampelpfade~~ innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Verbindungswege für Pferde und Reiter angelegt werden. Die Wegbreite darf ein Mass von 1.2 m nicht übersteigen. Durch geeignete Schutzmassnahmen ist sicherzustellen, dass die Struktur des Bodens nicht zerstört wird und der Boden innerhalb eines Jahres wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht werden kann. ~~Der Befestigung ist nicht gestattet.~~

Aktennotiz der Besprechung vom 4. April 2013 und Ergebnisse der nachfolgenden Detailbesprechungen

stellen eines internen Wegsystems für die Reiter zu ermöglichen (Bsp. vom Betriebszentrum bis zur Ovalbahn). Dies soll einer zusätzlichen Belastung der Wege entgegenwirken.

Stellungnahme: Der Boden im betrachteten Gebiet ist sehr tonhaltig. Ohne eine Befestigung der Wege wird der Boden, wenn dieser im Sinne eines Trampelpfades genutzt wird, zerstört. Ev. kann der Boden durch eine Kiesauflage oder andere geeignete Materialien geschützt werden, um eine Verdichtung zu vermeiden. Das Material muss relativ leicht zu entfernen sein, damit der Boden innerhalb eines Jahres wieder hergestellt werden kann.

Beschluss: Eine Vorschrift zu solchen zusätzlichen Wegen kann in die Vorschrift aufgenommen werden mit einem Zusatz der besagt, dass durch geeignete Schutzmassnahmen sicherzustellen ist, dass der Boden innert Jahresfrist wieder hergestellt werden kann.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

*Präzisierung: Das Einzeichnen der Wege
im Gestaltungsplan wird nicht als zielfüh-
rend erachtet. Ohne eine örtliche Be-
zeichnung besteht die Möglichkeit die La-
ge der Wege zu verändern, was zusätz-
lich zu einem besseren Bodenschutz bei-
tragen kann.*

*Präzisierung: Ausserhalb der Bauzone, in
der Landwirtschaftszone, wäre das Anle-
gen von solchen Wegen nicht zulässig.
Dies kann nur innerhalb der Erholungszo-
ne ermöglicht werden.*

Art. ? Turnierbetrieb

Es dürfen maximal zwei Turniere pro Jahr
durchgeführt werden.

Art. 21 Turnierbetrieb

Es dürfen maximal zwei Turniere pro Jahr
durchgeführt werden.

*Erläuterung: Es ist eine Beschränkung der
in einer Einwendung erwähnten, jedoch
für die Betreiberin nicht im Vordergrund
stehenden Turnieraktivität erwünscht.
Damit kann den in der vorliegenden Ein-
wendung geäusserten Bedenken Rech-
nung getragen werden.*

*Beschluss: Es wird begrüsst, dass die
Zahl der Turniere festgehalten wird.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

Ergänzungen zum erläuternden Be- richt gemäss Art. 47 PRV

1 Bäuerliches Bodenrecht

Aus der Vorprüfung: Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. A des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) gilt das bäuerliche Bodenrecht für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone nach Artikel 15 RPG liegen.

Die Flächen, die neu der Erholungszone zugewiesen werden, sind nach wie vor dem BGBB unterstellt.

Der Betrieb mit den geplanten 40 Pferden und 11.2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche weist 1.15 SAK (Standardarbeitskräfte) aus und bildet somit ein landwirtschaftliches Gewerbe.

Die Ausführungen im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV unter Ziffer 3.4.1 Rechtliche Auswirkungen werden gemäss den Ergebnissen der Besprechung korrigiert bzw. gestrichen.

Eine konkrete SAK-Zahl wird nicht angegeben.

Frage: Wie ist der Zusammenhang des BGBB mit einer Erholungszone zu verstehen? Wir gehen davon aus, dass es sich inskünftig nicht mehr um ein landwirtschaftliches Gewerbe handeln wird? Wird trotz Aufgabe der Schweinezucht ein SAK von 1.15 erreicht? Gemäss R. Helfenberger wurde den Eigentümern bei einer ersten Anfrage eine andere Auskunft erteilt. Die Betreiberfamilie war der Ansicht, dass nach Aufgabe der Schweinezucht der Betrieb nicht mehr als landwirtschaftliches Gewerbe gilt und die bis anhin im Nebenerwerb betriebenen Angebote damit auch nicht mehr in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

Antwort: 1. Zum BGBB: Der Haldenhof untersteht auch nach der Umzonung dem bäuerlichen Bodenrecht (BGBB), da alle Flächen ausserhalb Bauzone diesem unterstehen. (Erholungszone ist keine Bauzone).

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

2. Zur Frage, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt: Gemäss BGBB werden auch Pferde für die Berechnung der SAK miteinbezogen. Bei 1.12 ha Nutzfläche und 40 Pferden liegt der SAK bei 1.15 und der Betrieb gilt als landwirtschaftliches Gewerbe. Es kann aber durchaus sein, dass der Betrieb zwischenzeitlich unter 1 SAK fällt. Nach Aufgabe der Schweinezucht kann, insofern der Schweinestall noch funktionstüchtig ist, der Schweinestall sowie das Potential der Anzahl Schweine zu den SAK hinzugezählt werden. Wenn der Haldenhof ein landwirtschaftliches Gewerbe bleibt, ist lediglich das Realteilungsverbot zu beachten. Ob der Haldenhof als landwirtschaftliches Gewerbe gilt oder nicht, hat Auswirkungen auf das bürgerliche Bodenrecht, nicht aber auf den Inhalt des Gestaltungsplanes.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

*Frage: Es soll demnach keine eindeutige
SAK-Zahl im Bericht aufgenommen wer-
den. Der erläuternde Bericht wird entspre-
chend den Aussagen des Vertreters des
ALN korrigiert. Erhalten die Betreiber,
wenn es sich nun weiterhin um einen
landwirtschaftlichen Betrieb handelt auch
Direktzahlungen?*

*Antwort: Für die Direktzahlungen werden
die SAK anders berechnet. Zudem müs-
sen weitere Bedingungen erfüllt werden.
So muss der Betriebsleiter als solcher
ausgebildet sein und 50% der Arbeiten
selbst ausführen.*

*Präzisierung: In der Raumplanung werden
die Pferde nicht als Nutztiere betrachtet
und nicht zum SAK dazugezählt. Deshalb
wurde aus Sicht der Raumplanung von
einem anderen SAK-Wert ausgegangen.*

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

II Teilrevision der Nutzungs- planung, Einzonung in die Erholungszone

1 Änderung der Bauordnung

Art. 30b BauO

Im Gebiet der Erholungszone Haldenhof
gelten zusätzlich die folgenden Nutzungs-
und Bauvorschriften:

- Zulässig sind Bauten und Anlagen für
einen gewerblichen Pferdebetrieb.
- Die bestehenden Bauten und Anlagen
dürfen vollständig für die zulässige
Nutzweise verwendet bzw. hierfür
umgebaut werden. Die Nutzweise
Wohnen *ist im Zusammenhang mit der
zulässigen Nutzweise* im bestehenden
Umfang gestattet.

Art. 30b BauO

Im Gebiet der Erholungszone Haldenhof
gelten zusätzlich die folgenden Nutzungs-
und Bauvorschriften:

- Zulässig sind Bauten und Anlagen für
einen gewerblichen Pferdebetrieb.
- Die bestehenden Bauten und Anlagen
dürfen vollständig für die zulässige
Nutzweise verwendet bzw. hierfür
umgebaut werden. Die Nutzweise
Wohnen ist im Zusammenhang mit der
zulässigen Nutzweise ~~im bestehenden~~
Umfang gestattet.

*Erklärung: Die vom ARE vorgeschlagenen
Änderungen werden berücksichtigt.*

*An einer nachträglichen Detailbespre-
chung wurde verlangt, dass Art. 30b
BauO dahingehend präzisiert wird, dass
die Nutzweise Wohnen den Erlass eines
Gestaltungsplanes bedingt. Zudem wurde
verlangt, dass das zulässige Mass der
Nutzweise Wohnen eingeschränkt wird.
Art. 30b BauO wurde dementsprechend
angepasst:*

Art. 30b BauO

Im Gebiet der Erholungszone Haldenhof
gelten zusätzlich die folgenden Nutzungs-
und Bauvorschriften:

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Die Errichtung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. ~~Ebenso bedingt die Vergrößerung der Wohnfläche über das vorhandene Mass hinaus oder die Anordnung zusätzlicher Wohneinheiten den Erlass eines Gestaltungsplanes.~~

Anpassung der Vorschriften sowie des erläuternden Berichtes gemäss Art. 47 RPV aufgrund Besprechung vom 4. April 2013

- Die Errichtung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

(Bemerkung: Der Vermerk „im bestehenden Umfang“ muss gemäss Auffassung des Planungsbüros gestrichen werden, damit sich keine Widersprüche mit den Festlegungen im privaten Gestaltungsplan ergeben. Der Spielraum für eine allfällige Wohnraumerweiterung, welcher auch gemäss RPG und RPV geöffnet wird, wäre ansonsten nicht nutzbar.)

Aktennotiz der Besprechung vom 4. April 2013 und Ergebnisse der nachfolgenden Detailbesprechungen

- Zulässig sind Bauten und Anlagen für einen gewerblichen Pferdebetrieb.
- Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen vollständig für die zulässige Nutzweise verwendet bzw. hierfür umgebaut werden.
- Die Errichtung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
- Die Nutzweise Wohnen bedingt den Erlass eines Gestaltungsplanes. Dabei darf für die Nutzweise Wohnen das Mass gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV nicht überschritten werden.

Angepasste Vorschriften (22. März 2013)
sowie Anmerkungen aus der Vorprüfung
(4. Februar 2013)

Anpassung der Vorschriften sowie des
erläuternden Berichtes gemäss Art. 47
RPV aufgrund Besprechung vom 4. April
2013

*Aktennotiz der Besprechung vom 4. April
2013 und Ergebnisse der nachfolgenden
Detailbesprechungen*

2 Weitere Bemerkungen

2.1 Zäune ausserhalb der Bauzone

Aus der Vorprüfung: Sofern auch im Bereich der Parzelle Kat. Nr. 1479 Zäune erstellt werden sollen, so ist diese Fläche ebenfalls der Erholungszone zuzuweisen und in den Gestaltungsplanperimeter zu integrieren.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Der Gestaltungsplanperimeter wird aber nicht erweitert.

Frage: Die Parzelle Kat. Nr. 1479 soll wie bisher vorwiegend für die Futtermittelproduktion genutzt werden. Wäre ein lediglich temporäres Aufstellen von Weidezäunen zulässig?

Antwort: Gemäss der Änderung des RPG's vom 22. März 2013 (Ablauf der Referendumsfrist 13. Juli 2013), welche auf der parlamentarischen Initiative von Christophe Darbellay beruht, sollen gemäss Art. 24e RPG Einzäunungen für die hobbymässige Tierhaltung (auch wenn die Tiere in der Bauzone gehalten werden) zugelassen werden, sofern diese der Beweidung dienen und nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft verbunden sind. Es werden aber keine Aussagen zur gewerblichen Pferdehaltung gemacht. Es ist davon auszugehen, dass für Islandpferde geeigneten Einzäunungen nicht gestatte und demnach auch keine temporären Einzäunungen zulässig sind.