

VERFÜGUNG

vom 19. März 2010

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Ättenberg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Dezember 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Ättenberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 2010 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 14. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2010 ersucht der Gemeinderat Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 65/2009 wurde die Umzonung der für den geplanten Reitbetrieb erforderlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 2678 und 2682 im Gebiet Ättenberg von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone mit Festlegung der Waldabstandslinie genehmigt. Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet Ättenberg als besonderes Erholungsgebiet für Sportanlagen bezeichnet. Da Art. 22 a der Bau- und Zonenordnung (BZO) für Neubauten und Ersatzbauten mit einer Vergrösserung von mehr als 10% eine Gestaltungsplanpflicht statuiert, ist für die vorliegend zu beurteilende Reithalle ein privater Gestaltungsplan im Sinne §§ 83 ff. PBG erforderlich.

Mit dem Gestaltungsplan soll der Ersatz der bestehenden Werk- und Lagerhalle im Ausmass von 10 x 30 m durch eine Reithalle im Ausmass von 26 x 41 m und einer Gesamthöhe von max. 7.5 m ermöglicht werden. Die geplante Reithalle kommt in ein wenig exponiertes Gebiet zu liegen, umgeben von Wald, Strassen und Tennisanlage. Durch die vorgesehene Bepflanzung ist die Einordnung der Reithalle in das Landschaftsbild gewährleistet.

Der private Gestaltungsplan Ättenberg umfasst den Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen besonderen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.


Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Ättenberg, dem die Gemeindeversammlung Wettswil a.A. am 7. Dezember 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an die Rechnungsadressaten Frau Rita Bär und Herr Mesud Muslimovic, Ettenbergstrasse 91, 8907 Wettswil a.A.

Zürich, den 19. März 2010
100342/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Kanton Zürich



Gemeinde Wettswil a.A.

Privater Gestaltungsplan
«Ättenberg»

Situation 1:500

Die Grundeigentümer:

Datum: 10. Nov. 2009

Bär Rita
Bär Rita

Muslimovic Mesud
Muslimovic Mesud

Öffentliche Auflage vom 21. August 2009 bis 20. Oktober 2009

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2009

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

M. Bopp
M. Bopp

R. Schneeбели
R. Schneeбели

Von der Baudirektion
genehmigt am: 19. MRZ. 2010

BDV Nr. 31110

Für die Baudirektion:

M. Nant

Geiger Rösch Wälter
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke
Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.
Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23

www.gpw.ch
gpw@gpw.ch



Entw.: LAI	Datum: 04.08.2009	Grösse: 30 / 63	Plan Nr.: 16.WET.123-1
Gez.: BUT	Letzte Änderung:	CAD-File: F:\...WET\16_123\02 CAD\Projekt\Sit_500.2d	

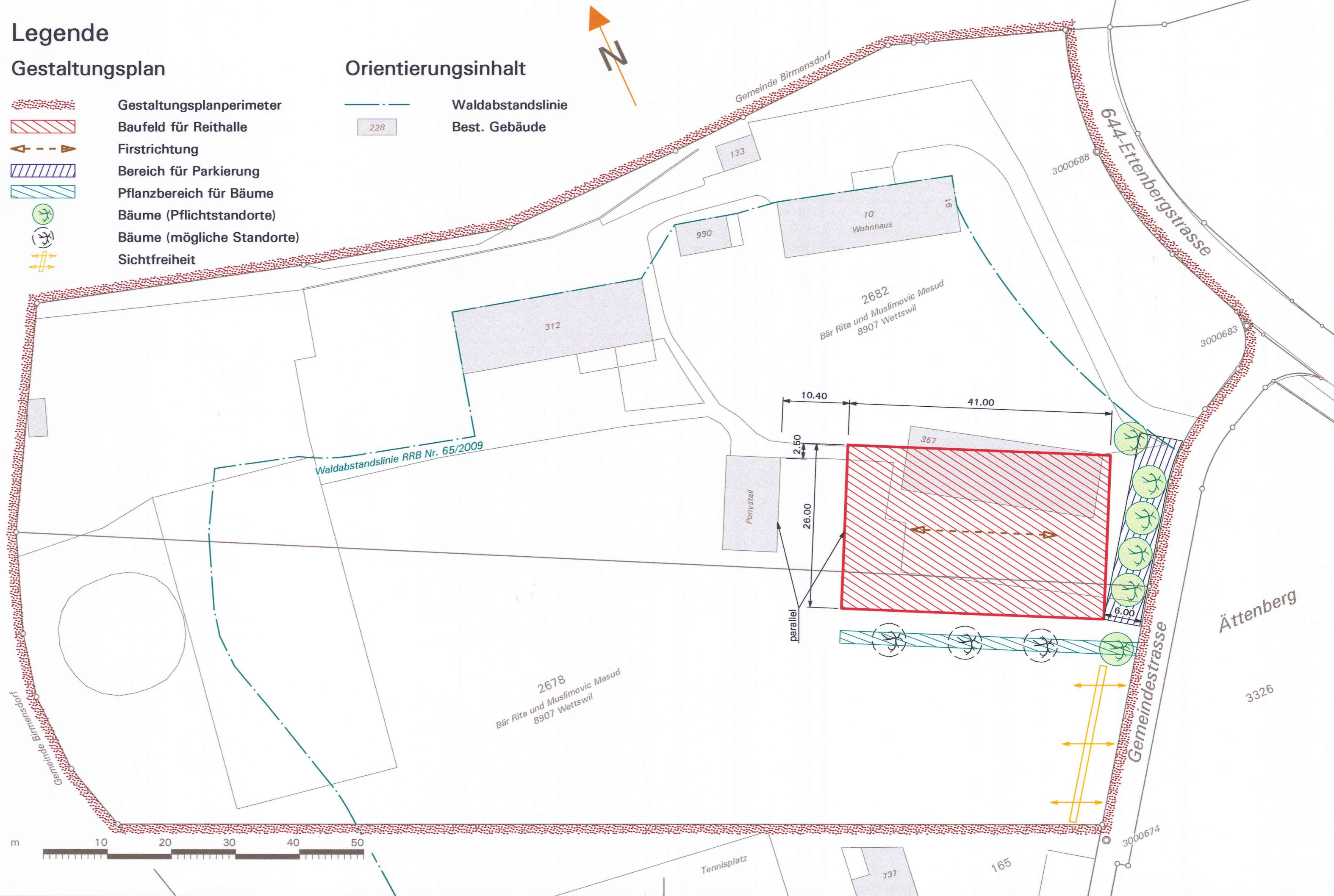
Legende

Gestaltungsplan

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld für Reithalle
- Firstrichtung
- Bereich für Parkierung
- Pflanzbereich für Bäume
- Bäume (Pflichtstandorte)
- Bäume (mögliche Standorte)
- Sichtfreiheit

Orientierungsinhalt

- Waldabstandslinie
- Best. Gebäude



Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



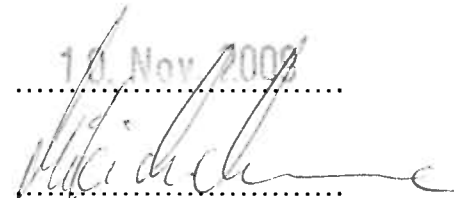
Privater Gestaltungsplan «Ättenberg»

Besondere Bestimmungen

Die Grundeigentümer:


.....
Rita Bär

Datum: 10. Nov 2009



.....
Mesud Muslimovic

Öffentliche Auflage vom 21. August 2009 bis 20. Oktober 2009

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2009

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:


.....
M. Bopp

Der Schreiber:


.....
R. Schneeбели

Von der Baudirektion genehmigt am: 19. MRZ. 2010

BDV Nr. 31/10

Für die Baudirektion:


.....

1 Rechtsgrundlage, Bestandteile

- 1.1 Die Bauweise in der Erholungszone Ättenberg ist in Art. 22a der Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt. Abweichungen davon sind gemäss Art. 22a Abs. 3 BZO nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Gestützt darauf und auf §§ 83 und 85-87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird für das betroffene Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt.
- 1.2 Massgebliche Bestandteile sind:
- Situation 1:500, nachfolgend Plan genannt
 - diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend Bestimmungen genannt.

2 Geltungsbereich

- 2.1 Der Geltungsbereich umfasst die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 2678 und 2682 und ist im Plan mit der Perimeterlinie bezeichnet.

3 Zweck

- 3.1 Mit dem Gestaltungsplan soll die Erstellung einer Reithalle, die sich gut ins Landschaftsbild einfügt, ermöglicht werden.

4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

- 4.1 Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG und der BZO.

5 Baufeld / Gebäudemasse / Gestaltung

- 5.1 Es wird ein Baufeld im Ausmass von 26 m x 41 m festgelegt.
- 5.2 Die Reithalle darf eine Gebäudehöhe von max. 5.5 m und eine grösste Höhe von max. 7.5 m aufweisen.
- 5.3 Die Halle ist mit einem Satteldach mit Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung zu versehen. Als Dacheindeckung sind Metallpaneelen (analog der Eindeckung des angrenzenden Ponystalles) oder Ziegel erlaubt. Dachvorsprünge dürfen die Baufeldgrenze bis zu 1.5 m überragen.
- 5.4 Die Fassaden haben teilweise aus Kalkstandstein und teilweise aus Holzverkleidung/Holzplatten zu bestehen. Kunststoff- oder Profilblechelemente sind nicht zulässig.

6 Umgebung

- 6.1 Im Bereich für Parkierung sind 10 - 11 Parkplätze anzulegen. Für die 4 Bäume zwischen den Parkplätzen sind ausreichend humusierte Flächen als Wurzelbereich vorzusehen (Rabatten oder Baumgruben). Eine Parkierung auf der Strasse ist nicht zulässig.

- 6.2 Im Pflanzbereich für Bäume sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. An den im Plan mit einem hellgrünen Baumsignet bezeichneten Standorten besteht eine Pflanzpflicht. Es sind nur einheimische Baumarten zugelassen; Zuchtsorten sind nicht gestattet.
- 6.3 Im bezeichneten Bereich zwischen Reithalle und Tennisplatzareal ist die Sichtfreiheit zwischen Reitbetrieb/Pferdeweide und dem offenen Gelände zu gewährleisten. Es sind weder Parkplätze noch sichtbehindernde Bepflanzungen erlaubt.

7 Inkrafttreten

- 7.1 Der vorliegende Private Gestaltungsplan «Ättenberg» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



Privater Gestaltungsplan «Ättenberg»

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Geiger Rösch Wälter
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

09. November 2009

gpw
Geomatik Planung Werke

Inhalt

1	Ausgangslage und Zweck	2
2	Öffentliche Auflage und Vorprüfung	2
3	Notwendigkeit und Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck	3
4	Gestaltung	3
4.1	Anordnung des Baufeldes.....	3
4.2	Gebäudehöhe und Dachgestaltung.....	3
4.3	Fassadenmaterialien	3
4.4	Bereich für Parkierung, Pflanzbereich für Bäume, bestehende Baumgruppe	3
4.5	Einfügung ins Landschaftsbild und Sichtfreihaltung	4
5	Erschliessung	4
6	Umweltschutz/Naturschutz	4
6.1	Altlasten.....	4
6.2	Naturschutz	5
6.3	Lufthygiene.....	5
6.4	Übriges	5
7	Berichterstattung zu den Einwendungen	5

1 Ausgangslage und Zweck

In der nordwestlichen Ecke des Gemeindegebietes von Wettswil a.A. besteht auf den Parzellen Kat.-Nrn. 2682 und 2678 ein Reitbetrieb. Die Eigentümer und Inhaber des Reitbetriebes möchten eine Reithalle erstellen, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung (BZO) überschreitet.

Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 2682 und 2678 befinden sich in der Erholungszone Ättenberg, worüber die BZO in Art. 22a Bestimmungen enthält. Davon sind insbesondere hervorzuheben:

- Abs. 1: Zulässigkeit von Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit (auch Reitbetriebe)
- Abs. 2: Zulässigkeit von Ersatzbauten, wobei die überbaute Fläche pro Gebäude um max. 10 % vergrössert, eine Gebäudehöhe von 4.5 m und eine grösste Höhe von 6.5 m nicht überschritten werden dürfen
- Abs. 3: Gestaltungsplanpflicht für zusätzliche Neubauten
- Abs. 5: Pflicht zu deren guten Einfügung ins Landschaftsbild

Bei der vorgesehenen Reithalle im Ausmass von 26 x 41 m handelt es sich um einen Ersatzbau anstelle der baufälligen Werk- und Lagerhalle im Ausmass von 10 x 30 m. Da der vorgesehene Ersatzbau das zulässige Ausmass übertrifft und aufgrund seiner Dimensionen den Charakter eines zusätzlichen Gebäudes annimmt, ist gemäss Art. 22a Abs. 3 BZO ein Gestaltungsplan erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Teilrevision der BZO / Erholungszone Ättenberg hat der Gemeinderat in seinem Antrag an die Gemeindeversammlung am 5. Mai 2008 unter Erwägungen Ziff. b) aufgeführt: «Zusätzliche Neubauten dürfen nur erstellt werden, wenn für deren Lage, Nutzung und Dimension im Rahmen eines Gestaltungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit ist sichergestellt, dass grössere Neubauten sorgfältig und umfassend auf Notwendigkeit und Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck geprüft werden».

Die Erstellung grösserer Bauten ist somit bereits bei der Teilrevision der BZO thematisiert worden. Bei der Aufstellung des Gestaltungsplans sind daher folgende Kriterien speziell zu beachten:

- Einfügung ins Landschaftsbild (Art. 22a Abs. 5 BZO)
- Notwendigkeit und Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck

Die vorhandene Halle befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Ein Ersatz wertet das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung auf.

2 Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 21. August bis 20. Oktober 2009 statt.

Eingaben sind erfolgt durch:

- Pro Natura Zürich, 15. Oktober 2009
- Zürcher Heimatschutz ZVH, Stiftung Pro Zürcher Haus, 19. Oktober 2009
- Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, 19. Oktober 2009
- Umwelt Forum Wettswil, 19. Oktober 2009

Kapitel 7 dieses Berichtes behandelt die Einwendungen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die Vorprüfung des Gestaltungsplan-Entwurfs durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) statt. Mit Brief vom 23. Oktober 2009 erstattete das ARV Bericht zur Vorprüfung. Die darin enthaltenen Anliegen sind in der definitiven Gestaltungsplanvorlage mittels Ergänzungen im vorliegenden Bericht berücksichtigt worden. Am Situationsplan 1:500 und an den Besonderen Bestimmungen sind keine Anpassungen nötig geworden.

3 Notwendigkeit und Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck

Die Notwendigkeit einer Reithalle ist nicht in Abrede zu stellen, gibt es doch auf dem umfassenden Gelände des Reitbetriebes keine Reithalle. Die Pferde werden heute lediglich im Freien geritten. Hindernisspringen findet ebenfalls im Freien statt. Es besteht jedoch ein Bedarf, Pferdesport und Reitschule auf Ponys wetterunabhängig und auch in der kalten Jahreszeit zu betreiben.

Die Vereinbarkeit mit dem Zonenzweck ist gemäss Art. 22a Abs.1 BZO eindeutig gegeben.

4 Gestaltung

4.1 Anordnung des Baufeldes

Das Baufeld liegt im Bereich der bestehenden Halle, möglichst nahe an der Gemeindestrasse. So kann die befestigte Vorplatzfläche zwischen Strasse und Halle gering gehalten werden. Die Halle wird - auch über die vorgeschriebene Firstrichtung - auf den Ponystall ausgerichtet, um eine organisatorische und optische Einheit zwischen Halle und Stall zu erreichen. Die Halle wird sich an die nördlich angrenzende Baumgruppe mit dem mächtigen Nussbaum anfügen und somit möglichst wenig in die Freifläche hinaus ragen.

Die Waldabstandslinie RRB Nr. 65 vom 14.01.2009 wird vom Baufeld nicht überschritten.

4.2 Gebäudehöhe und Dachgestaltung

Die zulässigen Höhenmasse gemäss Art. 22a Abs. 2 BZO (Gebäudehöhe 4.5 m, grösste Höhe 6.5 m) reichen für eine Reithalle mit Sprungparcours nicht aus. Der Sprungbetriebs erfordert - bei Einhaltung einer üblichen Dachneigung - folgende Höhenmasse:

- Gebäudehöhe 5.5 m (statt 4.5 m - plus 1.0 m)
- Grösste Höhe 7.5 m (statt 6.5 m - plus 1.0 m)

Die Firstrichtung wird so vorgegeben, dass vom Dorf Wettswil aus die Giebel- bzw. Schmalseite sichtbar ist, die optisch viel weniger ins Gewicht fällt wie die Trauf- bzw. Längsseite.

Zudem sind sowohl das zweigeschossige Wohnhaus mit dem markanten First als auch angrenzende Laub- und Nadelbäume um einiges höher als die vorgesehene Halle. Sie verbaut somit auch keine Aussicht.

Eine Absenkung der Halle mit allen Nebenräumen würde keine gangbare Alternative darstellen, wären doch Rampen bei allen Zugängen und beim Zufahrtstor erforderlich.

4.3 Fassadenmaterialien

Am bestehenden Ponystall ist eine zurückhaltende Fassadengestaltung realisiert worden. Diese Architektursprache (inklusive Materialwahl) soll von der Halle übernommen werden, bilden doch Stall und Halle organisatorisch und lagemässig eine Einheit.

4.4 Bereich für Parkierung, Pflanzbereich für Bäume, bestehende Baumgruppe

Der Parkierungsbereich wird auf der bereits asphaltierten Vorplatzfläche entlang der Gemeindestrasse angeordnet. Zwischen den Parkplätzen sind Bäume zu pflanzen, womit sich der Parkplatz gliedern und gleichzeitig die Reithalle als Baukörper unauffälliger in das Landschaftsbild einfügen lässt.

Pro Natura regt an, «auch die neue Reithalle mit stattlichen Bäumen einzukleiden». Die Eigentümer sind gewillt, die auf der Nordseite bestehenden Nussbäume zu erhalten und erklären sich bereit, zum Schutz der Nussbäume während der Bauphase zusammen mit dem Baugesuch ein Baumschutzkonzept einzureichen. Daraus erkennbar wird sein: Sorgsamer Teilschnitt der zu weit über

die Halle hängenden Äste und umfassende Einzäunung des Wurzelbereichs während der Bauzeit zum Schutz vor Baumaschinen und Deponiematerial.

Entlang der südlichen Längsfassade der Reithalle sind gemäss Ziffer 6.2 der Besonderen Bestimmungen ebenfalls Bäume zu pflanzen. Diese Bäume tragen zur Einbindung ins Landschaftsbild bei und dienen gleichzeitig als Schattenspender für die Pferde. Sie fallen mit der Anregung von Pro Natura zusammen.

4.5 Einfügung ins Landschaftsbild und Sichtfreihaltung

Mit der Anordnung des Baufeldes, der Festlegung der Firstrichtung und der Fassadenmaterialien sowie mit der vorgeschriebenen Umpflanzung durch Bäume wird die Reithalle bestmöglich in das Landschaftsbild eingefügt.

Die Sicht ab der Gemeindestrasse auf den Reitbetrieb und die weidenden Pferde soll beibehalten und nicht durch parkierte Autos und Gehölzpflanzungen eingeschränkt werden. Deshalb wird der Parkierungsbereich ausschliesslich vor der Halle angeordnet und dürfen im Bereich, der im Plan mit «Sichtfreiheit» markiert ist, keine Gehölze gepflanzt werden.

5 Erschliessung

Das Areal ist ab der Gemeindestrasse Kat.-Nr. 3507 erschlossen.

Mit der Pflicht, im festgelegten Parkierungsbereich 10 - 11 Parkplätze zu realisieren, wird eine massvolle Anzahl Parkplätze erstellt und werden Zwischenräume für Baumpflanzungen offen gehalten.

Die Gemeindestrasse entlang des Reitbetriebes dient der Naherholung (Spazieren, Joggen ...). Die Anordnung der Parkplätze in der Nähe der Kantonsstrasse hält die Anfahrtswege kurz; der hintere Teil der Strasse wird nicht durch den Besucherverkehr belastet.

Der Kanton führt in der Vorprüfung aus verkehrstechnischer Sicht folgenden Hinweis auf: «Sollten sich beim künftigen Reitbetrieb aufgrund der Erweiterung "Parkierungsengpässe" ergeben, so hat die Bauherrschaft entsprechende zusätzliche Abstellflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu schaffen. Dies darf den Einmündungsbereich in die Ettenbergstrasse aus verkehrlicher Sicht nicht tangieren».

Bezüglich Wasserversorgung wird in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Bedürfnisse für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung neuer Überflurhydranten, mit dem Feuerwehrkommandanten abzuklären sind. Dies wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein.

6 Umweltschutz/Naturschutz

6.1 Altlasten

Das Areal ist im Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK) unter der Nr. 0014/1.0003-002 verzeichnet. In der zum Abbruch vorgesehenen Halle wurde früher Öl zwischengelagert. Zudem bestand eine Altölsammelstelle (erdverlegter Tank).

Kontakte zwischen den Eigentümern und dem AWEL haben stattgefunden. Es ist vorgesehen, vor dem Abbruch oder begleitend zum Abbruch der Halle durch ein auf Altlasten spezialisiertes Ingenieurbüro Proben der Bausubstanz und des Untergrundes zu entnehmen. Falls die Analysen ergeben, dass das Material belastet ist, wird ein Entsorgungskonzept erstellt.

Diese Abklärungen zur Altlastensituation werden gemäss Vorprüfung spätestens im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren verlangt.

Nach Abschluss der Rückbauarbeiten werden durch das gleiche Büro Sohlenproben genommen, und bei negativem Befund wird ein Antrag auf Entlassung aus dem VFK gestellt.

6.2 Naturschutz

Der Gestaltungsplanperimeter enthält weder Flächen bzw. Objekte des Vernetzungsprojekts von Wettswil a.A. noch solche des kommunalen Naturschutzinventars.

6.3 Lufthygiene

Gemäss Vorprüfung ist zur vorsorglichen Vermeidung von Luftschadstoffemissionen darauf hinzuwirken, dass die Reithalle nicht nur mit Privatautos erreicht werden kann.

Die Ettenbergstrasse wird durch eine Buslinie bedient. Die Haltestelle Heidenchilenstrasse liegt 650 m vom Reitbetrieb entfernt. Zwischen der Haltestelle und dem Reitbetrieb ist ein Fuss- und Radweg vorhanden, welcher durch eine Allee von der Kantonsstrasse getrennt ist. Der Reitbetrieb ist aus Richtung Wettswil a.A. per Radweg verkehrssicher und ohne grosse Höhendifferenzen erreichbar.

In der neuen Reithalle wird – entsprechend dem Hinweis im Vorprüfungsbericht - die Möglichkeit zur Materialaufbewahrung angeboten (Sattelkammer, Garderobe).

6.4 Übriges

Die übrigen Bereiche der Umweltschutzgesetzgebung sind nicht tangiert.

7 Berichterstattung zu den Einwendungen

Folgende Eingaben sind während der 60-tägigen Auflagefrist eingegangen:

Pro Natura Zürich

Anregung: Neue Halle mit stattlichen Bäumen einkleiden (die beiden jetzigen müssen wohl fallen).

Antwort: Die Berücksichtigung dieser Anregung ist in Kap. 4.4 dargelegt. Zur Erläuterung seien hier noch folgende Hintergrundinformationen angeführt: Die bisherige Halle weist einen Abstand von 4.6 m vom Stamm des nächst gelegenen Nussbaums auf und von 12.2 m vom andern. Das Baufenster für den Neubau rückt um rund 1.5 m von den Nussbäumen weg und hält einen Abstand von 6.0 m vom einen und 13.6 m vom andern Nussbaum ein. Das Vordach der neuen Halle darf gemäss Ziffer 5.1 der Besonderen Bestimmungen maximal 2 m über das Baufenster ragen und ergibt somit keine nennenswerte Verschlechterung für die Nussbäume. Einzig die Höhe der neuen Halle mit maximal 5.5 m verändert sich zuungunsten der über die Halle reichenden Äste. Es sind daher Rückschnitte an den Ästen des einen Nussbaums vorgesehen. Solche Rückschnitte wären unabhängig von einem Neubau erforderlich, um drohenden Beschädigungen des Daches vorzubeugen. Am Wurzelwerk sind keine Beeinträchtigungen infolge des Neubaus zu erwarten.

Die folgenden drei Eingaben sind identisch und werden gemeinsam behandelt.

Zürcher Heimatschutz ZVH, Stiftung Pro Zürcher Haus

Einwendung: Schutz der Nussbäume durch gestaltungsplanerische Massnahmen.

PRO AMT

Einwendung: Schutz der Nussbäume durch gestaltungsplanerische Massnahmen.

Umwelt Forum Wettswil

Anregung: Schutz der Nussbäume durch gestaltungsplanerische Massnahmen. Evtl. Baumgruppe in Inventar aufnehmen.

Entscheidung: Es soll kein Schutzobjekt entstehen. Der Erhalt der beiden Nussbäume wird durch Schutzmassnahmen während der Bauzeit sichergestellt.

Begründung: Das Reit- und Tennisplatzareal Ättenberg wird dreiseitig von Wald umgeben, der teilweise sehr grosse Nadel- und Laubbäume mit beeindruckender Wirkung aufweist. Das Innere

des Areals weist ebenfalls verschiedene grössere und kleinere einheimische Bäume mit entsprechender Bedeutung für die Tierwelt auf. Auf den Schutz der bestehenden beiden Nussbäume wurde bereits oben hingewiesen. Angesichts dessen, dass vor Ort kein Mangel an Bäumen und Baumgruppen besteht, soll der Gestaltungsspielraum im Areal nicht ohne zwingenden Grund geschmälert werden.