



VERFÜGUNG

vom 27. Mai 2011

Oberstammheim. Teilrevision Zonenplan und öffentlicher Gestaltungsplan «Fussballplatz Schelmengrueb»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Oberstammheim hat am 18. November 2010 die Erweiterung der Erholungszone und den öffentlichen Gestaltungsplan «Fussballplatz Schelmengrueb» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrats Andelfingen vom 18. April 2011 und des Baurekursgerichts vom 16. Februar 2011 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Februar 2011 ersucht die Gemeinde Oberstammheim um Genehmigung der Vorlage.

Der bestehende Fussballplatz in der Schelmengrueb liegt zusammen mit einer Reitanlage in der Erholungszone, die vollständig von der Landwirtschaftszone umgeben ist. Gemäss Art. 17 der geltenden kommunalen Bauordnung sind in der Erholungszone Schelmengrueb Sportanlagen gemäss kommunalem Richtplan zulässig. Der Bau eines zweiten Spielfelds bedingt die Umzonung des Gebiets nördlich der bestehenden Erholungszone bis zur Flurstrasse Kat.-Nr. 3794 von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone. Um der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung zu tragen, wurde ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1403 (Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte). Es liegt ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 7. Dezember 2006 vor, das sich zur Erweiterung des Fussballplatzes Schelmengrueb äussert und dem Vorhaben unter Bedingungen zustimmt. Diese wurden vor allem in den Vorschriften des Gestaltungsplans zu den ökologischen Ersatzmassnahmen umgesetzt.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung zum Bau und Betrieb des Fussballplatzes Schelmengrueb. Er bezweckt die optimale Nutzung der verfügbaren Flächen sowie die Feslegung von ökologischen Ersatzmassnahmen. Die Vorschriften beziehen sich auf folgende Inhalte:

- Verkehrserschliessung, externe Zufahrt, interne Verkehrswege und Fusswegverbindung
- Entwässerung
- Anordnung und Nutzung der Fussball-, Zuschauer- und Seitenflächen
- Ökologische Ersatzmassnahmen zur Aufwertung der Landschaft
- Zulässigkeit von Hochbauten

Gestützt auf die Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten vom 24. Februar 1993 ist der Boden nach Aufgabe der Nutzung zu rekultivieren. Vor Baubeginn ist ein Projekt zur Rekultivierung bzw. Kompensation von Fruchtfolgeflächen bei der kantonalen Fachstelle Bodenschutz einzureichen und von ihr genehmigen zu lassen.

Die Akten, bestehend aus dem geänderten Zonenplan, den Vorschriften zum Gestaltungsplan, dem Situationsplan 1:1000 und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Während der öffentlichen Auflage vom 9. Juli 2010 bis 6. September 2010 sind keine Einwendungen eingegangen.

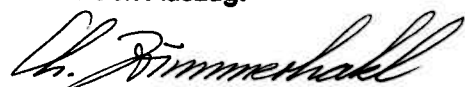
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Teilrevision des Zonenplans und der öffentliche Gestaltungsplan «Fussballplatz Schelmengrueb», welche die Gemeindeversammlung Oberstammheim am 18. November 2010 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberstammheim wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Oberstammheim, an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an die Kanzlei des Baurekursgerichts und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an Bachmann, Stegemann und Partner, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle).

Zürich, den 27. Mai 2011
110373/SCB/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Öffentlicher Gestaltungsplan Fussballplatz Schelmengrueb

Situation 1 : 1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 18. Nov. 2010

Namens der Gemeindeversammlung

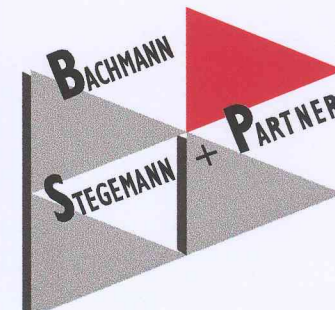
Der Gemeindepräsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am 27. Mai 2011

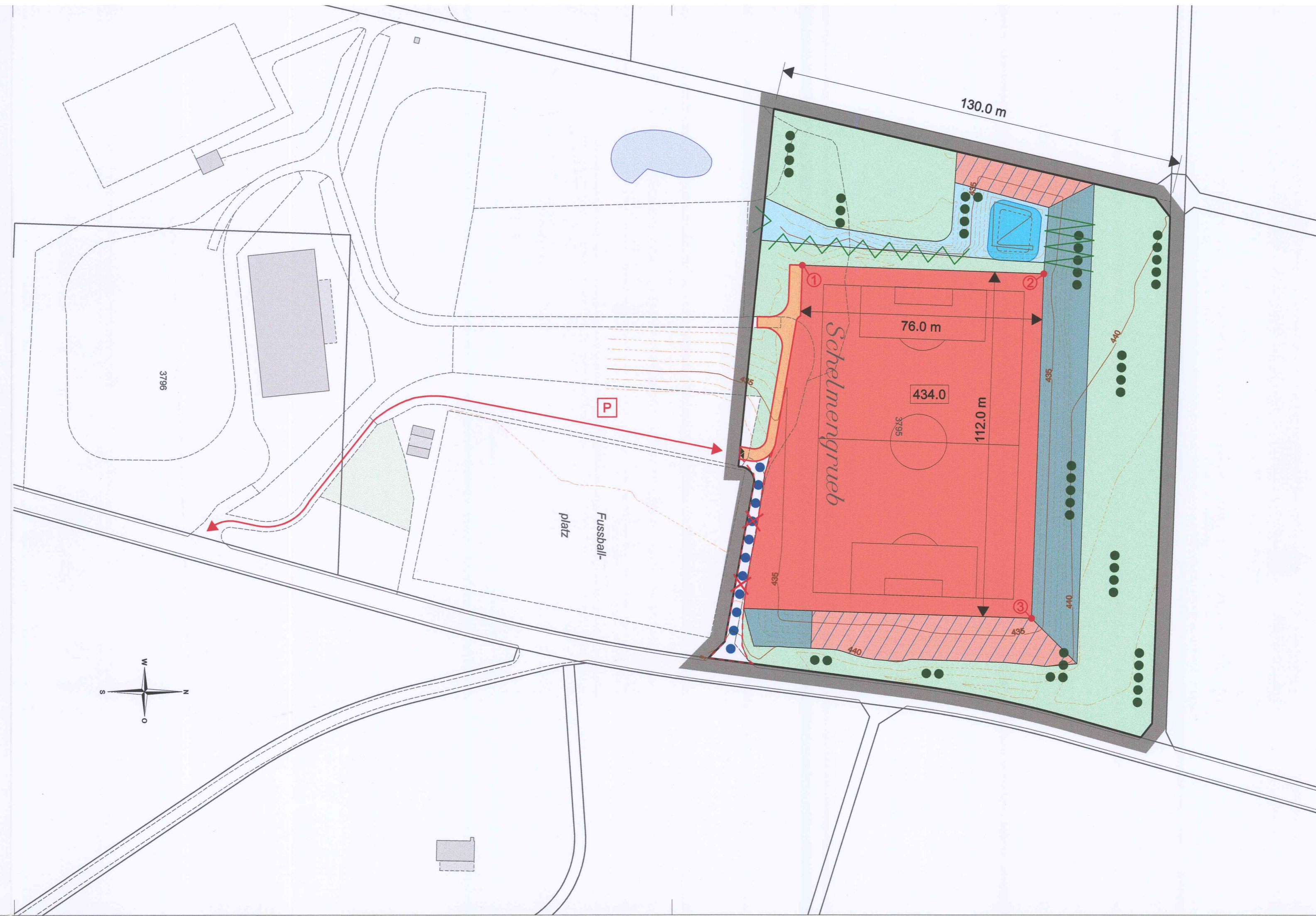
BDV Nr. 75 11

Für die Baudirektion



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

8450 Andelfingen, 7. Oktober 2010



Legende

Festlegungen:

- Geltungsbereich
- Sportplatz mit Seiten- und Zuschauerbereichen
- Absetzbecken
- Koordinaten:**
- ① 701952.476 / 275770.771
- ② 701955.128 / 275847.733
- ③ 702067.074 / 275843.895
- Zufahrt
- aufzuhebende Zufahrt
- Fusswegverbindung
- Trockenstandorte / Geotop
- Böschung Magerwiese terrassiert
- Magerwiesen
- Feuchtstandorte
- Mögliche Hecken/Gehölzgruppen

Informationsinhalt:

- Zufahrt ab Staatsstrasse
- Parkplatz bestehend
- Vernetzung Ersatzmassnahmen
- Weiher bestehend
- Höhenkurven

Erstellung	Datum	Gez	SB	PL	Format	Dateiname
	28.05.10	frit	std	baf	30 x 84	Q:\proj_E_v8\EPL\EPL3\EPL3.304\pl3304si_Gestaltungsplan.dgn
Änderung	Datum	Gez	SB	PL	Format	Beschrieb
	15.06.10	hab	std	baf		GR-Sitzung vom 07.06.2010

Kanton Zürich
Gemeinde Oberstammheim

2

Öffentlicher Gestaltungsplan

Fussballplatz Schelmengrueb Kataster Nr. 3795 (Teil) 8477 Oberstammheim

Vorschriften

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: **18. Nov. 2010**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschafter:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **27. Mai 2011**

BDV-Nr. **75111**

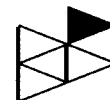


INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

Für die Baudirektion:

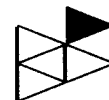
8450 Andelfingen, 7. Oktober 2010



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1	Geltungsbereich	2
Art. 2	Zweck	2
Art. 3	Bestandteile und ihre Wirkung	2
II.	Erschliessung	2
Art. 4	Zufahrt	2
Art. 5	Fussweg	2
Art. 6	Gestaltung Verkehrsflächen	2
Art. 7	Entwässerung	3
III.	Sportplatz	3
Art. 8	Fussballfeld	3
IV.	Ökologische Ersatzmassnahmen	3
Art. 9	Trockenstandorte / Geotop	3
Art. 10	Böschungen Magerwiese terrassiert	3
Art. 11	Magerwiesen	3
Art. 12	Feuchtstandorte	3
Art. 13	Hecken und Gehölzgruppen	3
Art. 14	Baubegleitung	4
Art. 15	Sandplatz	4
V.	Bauten	4
Art. 16	Neubauten	4
VI.	Weitere Bestimmungen	4
Art. 17	Bestehende Kiesabbaubewilligungen	4
Art. 18	Emissionsbegrenzung	4
VII.	Schlussbestimmungen	4
Art. 19	Inkrafttreten	4

	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
Erstellung	28.05.10	std	baf	I:\PROJ_EVEPL\EPL3\EPL3_304\pl3304tb_gp-vorschriften_101008.doc
				Beschrieb
Änderungen	15.06.10	std	baf	Sitzung Gemeinderat vom 07.06.10
	07.10.10	baf	baf	Nach öff. Auflage und Vorprüfung



Gestaltungsplanvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

1 Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan Mst. 1:1'000 umgrenzte, als „Geltungsbereich“ bezeichnete Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt ist, gelten die massgebenden übergeordneten Vorschriften sowie Art. 17 der Bau- und Zonenordnung.

2 Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungsweisend.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzung zum Bau und Betrieb des Fussballplatzes Schelmengrueb. Der Gestaltungsplan bezweckt die optimale Nutzung der verfügbaren Flächen sowie die Festlegung von ökologischen Ersatzmassnahmen.

Art. 3 Bestandteile und ihre Wirkung

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1'000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	4

II. Erschliessung

Art. 4 Zufahrt

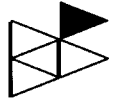
- 1 Die Zufahrt zum Fussballplatz hat ab dem bestehenden Parkplatz zu erfolgen.
- 2 Die bestehende Zufahrt nördlich des bestehenden Fussballplatzes ist aufzuheben.

Art. 5 Fussweg

Zwischen Staatsstrasse und neuer Zufahrt ist im Bereich der aufzuhebenden Zufahrt eine Fusswegverbindung zu schaffen.

Art. 6 Gestaltung Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Naturbelägen zu versehen.



Art. 7 Entwässerung

- 1 Das Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet des Fussballplatzes ist über ein neues Absetzbecken in den bestehenden Weiher abzuleiten.
- 2 Das Absetzbecken ist naturnah zu gestalten.
- 3 Es ist sicherzustellen, dass vom Absetzbecken nur unbelastetes Wasser abgeleitet wird.

III. Sportplatz

Art. 8 Fussballfeld

- 1 Dieser Bereich dient als Fussballfeld, Seiten- und Zuschauerfläche inkl. zugehöriger Anlagen und Ausrüstungen. Der als Ballfang dienende Zaun darf beim Strafraum maximal 6.00 m und ansonsten 3.00 m hoch sein.
- 2 Die Höhenlage des Fussballfeldes darf ein Kote von 434.00 m ü. M. nicht übersteigen.

IV. Ökologische Ersatzmassnahmen

Art. 9 Trockenstandorte / Geotop

- 1 In den bezeichneten Böschungsbereichen sind trockene Magerstandorte wie Trockenrasenhang, offene Kieswände, einzelne Gehölzgruppen usw. anzulegen und zu pflegen.
- 2 Offene Abbauwände sollen die Ablesbarkeit der Entstehungsgeschichte der Landschaft erhalten.

Art. 10 Böschungen Magerwiese terrassiert

- 1 In den bezeichneten Bereichen sind artenreiche standortgerechte, extensiven Wiesen anzulegen und zu pflegen.
- 2 Die Böschungen können terrassiert ausgebildet und als zusätzliche Zuschauerflächen bei grösseren Anlässen genutzt werden.

Art. 11 Magerwiesen

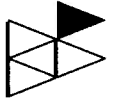
In den bezeichneten Bereichen sind artenreiche standortgerechte, extensiven Wiesen anzulegen und zu pflegen. Sie sind nach Möglichkeit nicht zu humusieren.

Art. 12 Feuchtstandorte

Im bezeichneten Bereich ist ein naturnaher Feuchtstandort anzulegen und zu pflegen.

Art. 13 Hecken und Gehölzgruppen

Punktuelle Hecken und Gehölzgruppen sollen zur Strukturierung der ökologischen Ersatzmassnahmen dienen. Grundsätzlich soll die Sicht in Ost-West-Richtung offen bleiben.



Art. 14 Baubegleitung

1 Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

2 Für die Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.

3 Die kantonale Fachstelle Naturschutz ist über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren und zu einer Abnahme einzuladen.

Art. 15 Sandplatz

Der Sandplatz innerhalb des Biotopperimeters ist nach Betriebsaufnahme des neuen Fussballfeldes (innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren) aufzulösen und die ganze Fläche konsequent als Amphibienlebensraum aufzuwerten. Danach ist durch den Kanton die Schutzverfügung über den gesamten Biotop festzusetzen.

V. Bauten

Art. 16 Neubauten

Hochbauten sind nicht zulässig.

VI. Weitere Bestimmungen

Art. 17 Bestehende Kiesabbaubewilligungen

Folgende Verfügungen bzw. Bewilligungen sind weiterhin rechtskräftig und werden durch den Gestaltungsplan nicht aufgehoben:

- a) Verfügung Baudirektion Nr. 2467 vom 11.11.1997
- b) Verfügung Baudirektion Nr. 410 vom 24.02.1993
- c) Verfügung Baudirektion Nr. 1072 vom 22.05.1989
- d) Bewilligter Abbau- und Rekultivierungsplan vom 06.09.1988

Art. 18 Emissionsbegrenzung

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

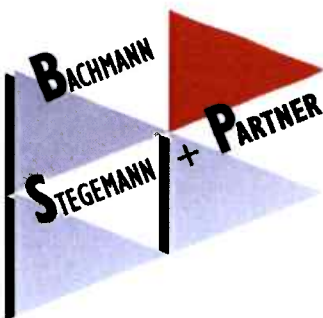
Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion oder den Regierungsrat in Kraft.

Teilrevision Zonenplan

Öffentlicher Gestaltungsplan

**Fussballplatz Schelmengrueb
Kataster Nr. 3795 (Teil)
8477 Oberstammheim**

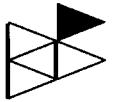
Planungsbericht nach Art. 47 RPV



INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

8450 Andelfingen, 7. Oktober 2010



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Anlass	2
1.2	Bisheriger Planungsablauf	2
1.3	Planungsziel	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Ortsplanung	2
2.2	Kiesabbaubewilligungen	3
2.3	Vorprüfung Machbarkeitsstudie ARV	3
2.4	Stellungnahme Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission	3
2.5	Vorprojekt Kunstrasenplatz des FC Stammheim	3
2.6	Übergeordnete Grundlagen	4
3	Inhalte Teilrevision Zonenplan	6
3.1	Zonenplanänderung	6
3.2	Gestaltungsplanpflicht	6
3.3	Eignung	6
4	Inhalte Gestaltungsplan	7
4.1	Bestandteile	7
4.2	Gestaltungsplanvorschriften	7
5	Verfahren.....	8
5.1	Zeitplan	8
5.2	Vorprüfung	9
5.3	Öffentliche Auflage	9
5.4	Festsetzung	9
6	Schlussbemerkung.....	9

Erstellung	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
	15.06.10	std	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_304\pl3304tb_planungsbericht_101008.doc
Änderungen	Datum	SB	PL	Beschrieb
	07.10.10			Nach öff. Auflage und Vorprüfung



1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Juni 2004 trat der Fussballclub Stammheim erstmals mit dem Begehren an die Gemeinderäte des Stammertals, es sei für die Bedürfnisse des Vereins ein zweites Fussballfeld zu erstellen. Der bestehende Platz ist von den über 200 Fussballerinnen und Fussballern des FC Stammheim übernutzt und zudem in einem schlechten Zustand.

1.2 Bisheriger Planungsablauf

Mögliche Standorte wurden in allen drei Talgemeinden eingehend geprüft. An der Sitzung vom 19. April 2005 entschied sich die Sportplatzkommission für die Variante Schelmengrueb. Von Anfang an wurde ein versenkter Platz in der Kiesgrube nördlich des bestehenden Rasenplatzes favorisiert.

Nach der vertieften Prüfung von zwei Varianten innerhalb des Areals wurde die Planung auf den Standort nördlich des bestehenden Rasenplatzes konzentriert.

Es folgte eine Bedürfnisabklärung in Bezug auf den zu erstellenden Platz. Insbesondere wurde die Frage des Belags (Kunstrasen versus Naturrasen) einer vertieften Prüfung unterzogen. Die Sportplatzkommission hat sich entschieden, die Planung vorderhand auf die Variante Kunstrasenplatz festzulegen.

Im Hinblick auf den Bau des zweiten Fussballfeldes muss auch der Kiesabbau in Angriff genommen werden. Der Gemeinderat hat der Firma Bötschi Kieswerk + Transporte die Abbaubewilligung für 6'000 m³ erteilt.

1.3 Planungsziel

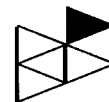
Die Zonenplanänderung soll zusammen mit dem Gestaltungsplan die planerische Grundlage für den Bau des Fussballplatzes schaffen. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die optimale Nutzung der verfügbaren Flächen sowie die Festlegung von ökologischen Ersatzmassnahmen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Ortsplanung

Der bestehende Fussballplatz Schelmengrueb liegt zusammen mit der Reitanlage in der Erholungszone. Diese ist vollständig von der kantonalen Landwirtschaftszone umgeben.

Der Geltungsbereich der geplanten Zonenplanänderung liegt in der Landwirtschaftszone, anschliessend an die bestehende Erholungszone. In der Erholungszone ist bisher keine Gestaltungsplanpflicht angeordnet.



In der Bauordnung sind zur Erholungszone folgende Bestimmungen festgesetzt (Art. 17):

¹In der Erholungszone Schelmengrueb sind Sportanlagen gemäss kommunalem Richtplan zulässig.

²Es gelten die Grundwerte der Zone W1/20.

2.2 Kiesabbaubewilligungen

Für den Kiesabbau sind folgende Verfügungen bzw. Bewilligungen massgebend:

- Verfügung Baudirektion Nr. 2467 vom 11.11.1997
- Verfügung Baudirektion Nr. 410 vom 24.02.1993
- Verfügung Baudirektion Nr. 1072 vom 22.05.1989
- Bewilligter Abbau- und Rekultivierungsplan vom 06.09.1988

Diese Bewilligungen sind weiterhin rechtskräftig und werden durch die Einzonung und den Gestaltungsplan nicht aufgehoben.

2.3 Vorprüfung Machbarkeitsstudie ARV

Mit Schreiben vom 17. Januar 2006 hat das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) die Machbarkeitsstudie Fussballplatz Schelmengrueb vom 14. September 2005 vorgeprüft. In der Machbarkeitsstudie wurden zwei mögliche Standorte einander gegenübergestellt. Die favorisierte Variante 1 (vorliegende Planung) bedingt eine Ausdehnung der Erholungszone in Richtung Norden bis an den bestehenden Flurweg.

Zur Klärung der Frage, ob sich der gewählte Standort für die gewünschte Zonenplanänderung eignet und wenn ja, auf welchem Niveau das künftige Spielfeld angelegt werden soll, forderte das ARV ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) an (siehe unten).

2.4 Stellungnahme Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission

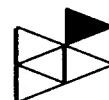
Das Gutachten der ENHK vom 7. Dezember 2006 erachtet es als sinnvoll, das Spielfeld unter dem Niveau der weiten Ebene zu erstellen und als Ersatzmassnahme für den Eingriff weitere naturnahe Flächen (Trockenstandorte an Böschungen, Feuchtbiotope in Senkungen) anzulegen, mit dem Ziel, die Vernetzungssituation zu verbessern. Der Landschaftseingriff soll zudem dazu genutzt werden, dass eine bestehende Abbauböschung als Geotop und Zeuge der eiszeitlichen Morphodynamik erhalten bleibt. Das ARV hat sich mit Schreiben vom 8. Januar 2007 diesem Befund angeschlossen und sich grundsätzlich mit der Erweiterung der Erholungszone einverstanden erklärt.

2.5 Vorprojekt Kunstrasenplatz des FC Stammheim

Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das Vorprojekt Kunstrasenplatz der Wälli AG Ingenieure. Dieses wurde mit der Fussballplatzkommission im Herbst 2008/Winter 2009 erarbeitet.

Unterlagen des Vorprojekts:

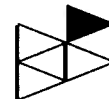
- Technischer Bericht vom 26. Februar 2009



- Situation 1:500, Vorprojekt, Plan Nr. 3106-0028-1.1 vom 12. Januar 2009
- Schnitte 1:200, Vorprojekt, Plan Nr. 3106-0028-2 vom 12. Januar 2009

2.6 Übergeordnete Grundlagen

<p>Kataster der belasteten Standorte (KbS) (GIS-Browser)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen 	<p>Gewässerschutzkarte (GIS-Browser)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserweiher • stillgelegte Grundwasserfassungen • Zuströmbereich Z_u [grün schraffiert] • Gewässerschutzbereich A_u [rot]
<p>Lebensraumpotenziale (GIS-Browser)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Feuchtgebiet, inventarisiert und Potenzial für Feuchtgebietsergänzung [blau] • Potenzial für Feuchtgebietsergänzung [pink] • Potenzial für Magerwiesen [grün/braun] 	<p>Nationale Inventare (GIS-Browser)</p> <ul style="list-style-type: none"> • BLN-Gebiet [braun] • Amphibienlaichgebiet Bereich A [pink schraffiert]

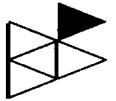


2.6.1 Altlasten / Grundwasser

Ein Teil der Kiesgrube wurde bis ca. 1984 als Deponiestandort genutzt und mit Siedlungsabfällen aufgefüllt. Auf dem rund 20'000 m² umfassenden Areal liegen heute der Fussballplatz und weitere Anlagen des FC Stammheim.

Der Standort wurde wegen der Verletzlichkeit des Grundwassers im Jahr 2005 als prioritär untersuchungsbedürftig eingestuft. Im Sommer 2009 wurde eine Voruntersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Bestimmung der vom Standort ausgehenden Emissionen und die Vornahme einer Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser. Laut dem Schlussbericht sind die Schutzgüter oberirdisches Gewässer, Boden und Luft von den Auswirkungen der ehemaligen Deponie nicht betroffen.

Aufgrund dieses Befundes hat das AWEL den Standort Schelmengrueb mit Stellungnahme vom 9. April 2010 in Bezug auf den Grundwasserschutz als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.



3 Inhalte Teilrevision Zonenplan

3.1 Zonenplanänderung

Die Anlage eines weiteren Fussballfeldes wäre zwar innerhalb der bestehenden Erholungszone zonenkonform. Die vorgängige Machbarkeitsstudie mit Variantenstudium hat aber ergeben, dass eine zweckmässige Anordnung des Fussballfeldes eine Erweiterung der Erholungszone erfordert.

Für den neuen Fussballplatz ist deshalb eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone zwischen der bestehenden Erholungszone und dem nördlich gelegenen Flurweg (Kat.-Nr.3794) vorgesehen. Die Erholungszone umfasst neu das ganze Grundstück Kat.-Nr. 3795. Die bisherige Fläche der Erholungszone wird um 1.16 ha, von 5.0 ha auf 6.16 ha vergrössert.

Die Kiesabbautätigkeit führte einerseits zu einem grösseren Eingriff in die Landschaft, andererseits entstanden dadurch in der ausgeräumten Agrarlandschaft einige naturnahe und daher für die Artenvielfalt bedeutsame Flächen. Unter anderem ist das Feuchtbiotop als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung eingestuft. Aufgrund dieser speziellen landschaftlichen Situation wird der gesamte, vom neuen Fussballplatz beanspruchte Bereich der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Eine Ergänzung der Bauordnung ist nicht vorgesehen.

3.2 Gestaltungsplanpflicht

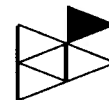
Der öffentliche Gestaltungsplan beinhaltet folgende Themen:

- Verkehrserschliessung; externe Zufahrt, interne Verkehrswege und Fusswegverbindung
- Entwässerung
- Anordnung und Nutzung der Fussball-, Zuschauer- und Seitenflächen
- Ökologische Ersatzmassnahmen zur Aufwertung der Landschaft
- Zulässigkeit von Hochbauten

3.3 Eignung

Folgende Gründe sprechen für die Umzonung:

- Der Bedarf ist ausgewiesen. Der bestehende Platz weist nicht die erforderlichen Abmessungen für Verbandsspiele des schweizerischen Fussballverbandes (SFV) auf und ist von den über 200 Fussballerinnen und Fussballern des FC Stammheim übernutzt.
- Die Sportnutzungen können an einem Ort konzentriert werden (Fussballplatz Schelmengrueb und Reitanlage).
- Der neue Fussballplatz kann durch die tiefe Lage in der Kiesgrube optimal in die Landschaft integriert werden.
- Mit den geplanten Ersatzmassnahmen werden weitere naturnahe Flächen geschaffen und die Vernetzungssituation verbessert.
- Es sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Parzellen zu erwarten.



4 Inhalte Gestaltungsplan

4.1 Bestandteile

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1'000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	4

4.2 Gestaltungsplanvorschriften

4.2.1 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Verkehrserschliessung; externe Zufahrt, interne Verkehrswege und Fusswegverbindung
- Entwässerung
- Anordnung und Nutzung der Fussball-, Zuschauer- und Seitenflächen
- Ökologische Ersatzmassnahmen zur Aufwertung der Landschaft
- Zulässigkeit von Hochbauten

4.2.2 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt südlich des bestehenden Fussballplatzes ab der Kantonsstrasse Nr. 518 über die bestehende interne Zufahrt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen für Ein- / Ausfahrten gemäss Verkehrssicherheitsverordnung zu sichern.

Die Zufahrt nördlich des bestehenden Fussballplatzes wird aufgehoben und neu als Fusswegverbindung genutzt. Dadurch wird die Kantonsstrasse von einmündenden Nebenstrassen und Zufahrten entlastet.

Der neue Fahrweg ab bestehender Zufahrt zum projektierten Fussballplatz dient als Zugang für Spieler und Zuschauer sowie dem Platzunterhalt.

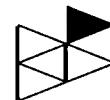
Als Parkierungsfläche wird der bestehende Parkplatz genutzt. Die neuen Verkehrsflächen im Gestaltungsplanbereich sind mit wasserdurchlässigen Naturbelägen zu versehen.

4.2.3 Entwässerung

Das Oberflächenwasser des Fussballplatzes wird über ein neues, naturnah zu gestaltendes Absetzbecken gereinigt und anschliessend über den bestehenden Weiher dem Grundwasser zugeführt.

4.2.4 Flächennutzungen

Insgesamt werden im Gestaltungsplan fünf verschiedene Nutzflächen ausgeschieden. Diese unterscheiden sich grundsätzlich in Sportplatznutzungen und ökologische Ersatzmassnahmen:



- **Fussballfeld**

Der Bereich dient als Fussballfeld, Seiten- und Zuschauerfläche inkl. zugehöriger Anlagen und Ausrüstungen. Die erforderliche Rasenfläche (Spielfeld inkl. Sicherheitsräume) beträgt gemäss den Richtlinien SFV 106 x 70 m. Mit den zusätzlichen Seitenbereichen des Projekts (2 – 3 m) und einem Projektierungsspielraum von seitlich je einem Meter weist der Sportplatz ohne Zuschauerbereiche eine Fläche von 112 x 76 m auf. Die maximale Höhenlage des Fussballfeldes wird zudem auf eine Kote von 434.00 m ü. M. festgelegt.

- **Trockenstandorte / Geotop**

In den bezeichneten Böschungsbereichen sollen insbesondere offene Abbauwände die Entstehungsgeschichte der Landschaft aufzeigen. Diese sind auch als Magerstandorte (Trockenrasenhang, offene Kieswände, einzelne Gehölzgruppen) ökologisch wertvoll.

- **Böschungen Magerwiese terrassiert**

Diese Bereiche betreffen Böschungen von Auffüllungen, die terrassiert angelegt werden können, um bei grösseren Anlässen als zusätzliche Zuschauerbereiche zu dienen. Die Böschungsfelder sollen mit einer artenreichen standortgerechten, extensiven Wiese bepflanzt werden.

- **Magerwiesen**

Die umgebenden hochliegenden Bereiche sollen mit artenreichen standortgerechten, extensiven Wiesen bepflanzt werden.

- **Feuchtstandorte**

Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung soll mit dem neu anzulegenden naturnahen Feuchtstandort besser mit der Umgebung vernetzt werden.

4.2.5 Bauten

Neue Hochbauten sind grundsätzlich nicht erlaubt.

5 Verfahren

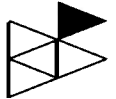
5.1 Zeitplan

- **Ursprünglich**

An einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September/Oktober 2010 soll die Vorlage den Stimmberechtigten aller Talgemeinden unterbreitet und der notwendige Kredit bewilligt werden. Die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan sollen voraussichtlich der Berchtelis-Gemeindeversammlung vom 2. Januar 2011 zur Genehmigung unterbreitet werden. Unter Vorbehalt der Zustimmung durch die Stimmberechtigten könnte im Sommer 2011 mit dem Bau des Kunstrasenplatzes begonnen werden.

- **Neu**

Da die Kreditvorlage für den Fussballplatz jetzt an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2010 beantragt wird, ist die gleichzeitige Behandlung des Gestaltungsplanes vorgesehen.



5.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumordnung und Vermessung der Baudirektion des Kantons Zürich (ARV) hat mit Schreiben vom 23. September 2010 Stellung genommen. Die darin gemachten Vorbehalte, insbesondere die des Amtes für Landschaft und Natur, wurden an der Besprechung vom 30. September 2010 bereinigt oder konnten in die vorliegende Vorlage aufgenommen werden. Die Vorschriften wurden in Art. 7 Abs. 3, Art. 8 Abs. 1, Art. 11 sowie Art. 14 und 15 ergänzt. Betreffend Boden ist ergänzend Bericht zu erstatten (Hilfsblatt „Ressource Boden in der Nutzungsplanung und beim Bauen innerhalb Bauzone“).

5.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Zonenplan und der Gestaltungsplan lag vom 9. Juli bis 6. September 2010 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

5.4 Festsetzung

Die Festsetzung ist am 18. November 2010 vorgesehen.

6 Schlussbemerkung

Die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan schaffen die planerische Grundlage für den Bau und den Betrieb des Fussballplatzes Schelmengrueb. Mit dem Gestaltungsplan werden die für den Eingriff geforderten Ersatzmassnahmen festgelegt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung sowie der öffentliche Gestaltungsplan zweckmässig sind und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Bachmann Stegemann + Partner
Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung



F. Bachmann

Andelfingen, 7. Oktober 2010