



## **VERFÜGUNG**

**vom 2. Februar 2011**

### **Seuzach. Privater Gestaltungsplan «Wisental»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat Seuzach hat am 12. August 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Wisental“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Baurekurskommissionen vom 1. Oktober 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 12. August 2010 (versandt am 5. Oktober 2010) ersucht die Gemeinde Seuzach um Genehmigung der Vorlage.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 57 vom 15. Januar 2008 eine Änderung des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung festgesetzt. Dabei wurde das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes als „Besonderes Erholungsgebiet C (Polosport)“ bezeichnet. Bereits am 16. Juli 2007 hat die Baudirektion die Umzonung des Areals in eine Erholungszone für Polosport (Ed) mit Gestaltungsplanpflicht genehmigt (ARV/108/2007), dies vorbehältlich der entsprechenden Festlegung im regionalen Richtplan. Die Gestaltungsplanpflicht ist in der Bauordnung Art. 1 Abs. 3 wie folgt umschrieben:

„Für das Gebiet „Wisental“ (Erholungszone Ed für Polosport) muss ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher die ortsbauliche Eingliederung sicherstellt, die ungefähre Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen festlegt, sowie die Erschliessung regelt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Polosportbetrieb erforderlich sind wie Stallungen, Wohnraum für Pferdepfleger, Remise für Geräte, Clubhaus mit Restaurationsbetrieb, Pferdekarrussell, Spielfeld, Allwetterplatz, Rundbahn, Parkplätze usw. sowie Bauten und Anlagen analog einer Landwirtschaftszone.“

Im 14 Hektaren grossen Gestaltungsplanperimeter sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Baubereiche A: Stallungen, Boxenställe und Remise (max. überbaubare Grundfläche 5'800 m<sup>2</sup>);

Baubereich B: Führenanlagen;

Baubereich C: Clubhaus (max. überbaubare Grundfläche inkl. Dachvorsprünge 1'350 m<sup>2</sup>);

Baubereich D: Haus für Betriebsleitung (max. überbaubare Grundfläche 200 m<sup>2</sup>);  
Baubereich E: Bauernhaus mit Scheune;  
Umgebungsbereich F: Mist und Jauche, Entsorgung;  
Umgebungsbereich G: Rundbahnen;  
Umgebungsbereich H. Spielfeld und übrige Freiflächen;  
Umgebungsbereich I: Allwetterplatz;  
Umgebungsbereich J: Befestigter Platz (für Festzelt);  
Umgebungsbereiche P: Parkplätze (insgesamt sind max. 100 PP zulässig).

Der Gestaltungsplan überschreitet die in der Bau- und Zonenordnung umschriebene Nutzung und Grundmasse nicht, weshalb er nur der Zustimmung durch den Gemeinderat bedarf.

Der private Gestaltungsplan wurde nur von zwei von insgesamt sechs betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet. Gemäss § 85 PBG können private Gestaltungspläne als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden. Diese Anforderungen sind erfüllt. Der Gemeinderat hat in seinem Beschluss vom 12. August 2010 den privaten Gestaltungsplan «Wisental» als allgemeinverbindlich erklärt.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1'000, den Gestaltungsplanbestimmungen, den Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV sowie dem Bericht über die Mitwirkung, sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan «Wisental», welchem der Gemeinderat Seuzach am 12. August 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'368.00 (106 528 / 83100.40.100) 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 Seuzach 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.
- V. Mitteilung an die Gemeinde Seuzach (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle), sowie an die Suter, von Känel, Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich (Rechnungsadressat).

Zürich, den 2. Februar 2011  
101581/THA/STM

**Amt für**  
**Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



*A. Zimmerhals*

Privater Gestaltungsplan Wisental


Situation

1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 4.8.2010

- Kat. Nr. 5138 Markus Ackeret - Hertl 
- Kat. Nr. 5477 Markus Gräff 
- Kat. Nr. 553 Richi und Keller Erben
- Kat. Nr. 560/5139/3194 Flurgenossenschaft Seuzach
- Kat. Nr. 989 Gemeinde Hettlingen
- Kat. Nr. 5478 Margrit Stucki

Vom Gemeinderat zugestimmt am 12. AUG. 2010

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:   
Der Schreiber: 

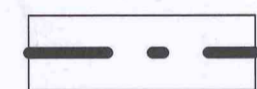
Von der Baudirektion genehmigt am: -2. Feb. 2011  
Für die Baudirektion: BDV Nr. 14/11



Suter • von Känel • Wild • AG  
Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 34353 - 3.6.2010

Festsetzung:



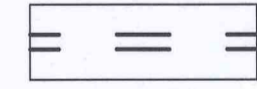
Geltungsbereich



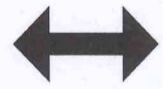
Baubereiche A: Stallungen  
B: Führanlagen  
C: Clubhaus  
D: Haus für den Stallmeister  
E: Bauernhaus



Umgebungsbereiche F-J, P



neue Flurwegführung



Zu-/Wegfahrten



Fusswegverbindung (schematisch)

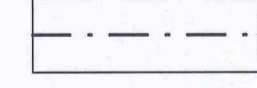


Hochstämmige Bäume (schematisch)

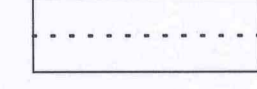
Information:



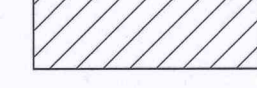
Grundwasserschutzzonenabgrenzung



Baulinien (bei nächster Revision aufzuheben)



Spielfeld



bestehende Bauten



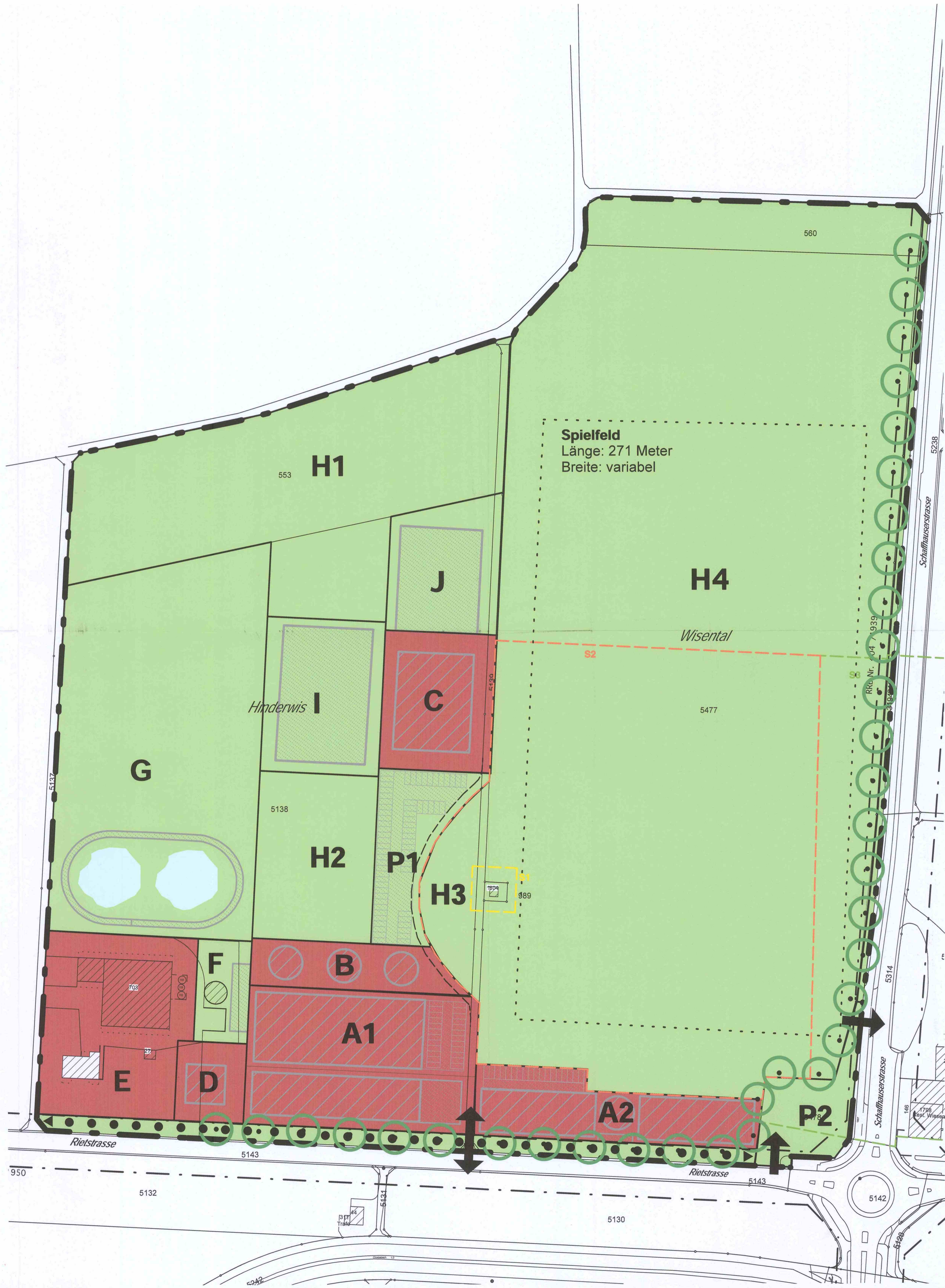
mögliche Bauten (Anordnungsspielraum innerhalb Baubereiche)



mögliche befestigte Plätze



mögliche Retentionsbecken



seuzach



Privater Gestaltungsplan Wisental

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 4.8.2010

Kat. Nr. 5138

Markus Ackeret - Hertl

Kat. Nr. 5477

Markus Gräff

Kat. Nr. 553

Richi und Keller Erben

.....

Kat. Nr. 560/5139/3194

Flurgenossenschaft Seuzach

.....

Kat. Nr. 989

Gemeinde Hettlingen

.....

Kat. Nr. 5478

Margrit Stucki

.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am: 12. AUG. 2010

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: -2. Feb. 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

14/11

**Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

34353 – 3.6.2010

## Bestimmungen

1. Zweck  
Der Private Gestaltungsplan Wisental schafft die Voraussetzung für den Bau und Betrieb einer Polosportanlage, die Sicherstellung einer guten Einordnung in die landschaftliche Umgebung sowie die Regelung der Erschliessung.
2. Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Situationsplan 1:1'000 festgelegt.
3. Verhältnis zu anderen Bauvorschriften  
<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts Besonderes regelt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach.  
<sup>2</sup> Im Bereich der Grundwasserschutzzonen gilt das Schutzzone-nreglement.
4. Gliederung in Teilbereiche  
Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Teilbereiche unterschieden:
- Baubereiche A: Stallungen, Boxenställe und Remise
  - Baubereich B: Föhranlagen
  - Baubereich C: Clubhaus
  - Baubereich D: Haus für den Stallmeister
  - Baubereich E: Bauernhaus mit Scheune
  - Umgebungsbereich F: Mist und Jauche - Entsorgung
  - Umgebungsbereich G: Rundbahnen
  - Umgebungsbereiche H: Spielfeld und übrige Freiflächen
  - Umgebungsbereich I: Allwetterreitplatz
  - Umgebungsbereiche J: Befestigter Platz
  - Umgebungsbereiche P: Parkplätze

Für die einzelnen Teilbereiche gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

### 5. Baubereiche

#### 5.1 Baubereich A1 Stallungen

<sup>1</sup> Zulässige Grundmasse:

Gebäudehöhe max.	Dachneigung	Überbaubare Grundfläche max.
7.5 m	10 - 20°	3'800 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Das zulässige Bauvolumen ist mindestens auf zwei Gebäude aufzuteilen.

<sup>3</sup> Als Nutzweise zulässig sind die Unterbringung von Pferden, Pferdebetreuern, Futter, Geräten, Material und Maschinen sowie ein Aufenthaltsraum, Garderoben, Duschen und Toiletten, ein Betriebsbüro und eine kleine Werkstatt.

<sup>4</sup> Nicht überbaute Flächen dürfen befestigt (mit Teer oder Kies) und als Parkplätze genutzt werden.

## 5.2 Baubereich A2 Gästeböden, Remise

<sup>1</sup> Zulässige Grundmasse:

Gebäudehöhe max.	Dachneigung	Überbaubare Grundfläche max.
7.0 m	10 - 20°	2'000 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Als Nutzweise zulässig sind die Unterbringung von Pferden, Pferdebetreuern, Futter, Geräten, Material und Maschinen, sowie ein Aufenthaltsraum, Garderoben, Duschen, Toiletten.

<sup>3</sup> Zudem ist die Erstellung von zwei Föhranlagen und eines Miststocks zulässig.

<sup>4</sup> Nicht überbaute Flächen dürfen befestigt (mit Teer oder Kies) und als Parkplätze genutzt werden.

## 5.3 Baubereich B Föhranlagen

Zulässig sind höchstens drei eingeschossige Föhranlagen. Sie sind transparent zu gestalten und dürfen ein Dach als Wetterschutz aufweisen.

## 5.4 Baubereich C Clubhaus

<sup>1</sup> Zulässige Grundmasse:

Gesamthöhe max.	Dachneigung	Überdachte Fläche (Grundfläche und Dachvorsprünge) max.
10.0 m	15 - 25°	1'350 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Als Nutzweise zulässig sind Aufenthaltsräume für Sportler und Mitglieder, ein Gastronomiebetrieb, sowie Garderoben, Duschen, Toiletten, ein Clubbüro, Verkaufsräume für Tickets und Geschenk- / Clubartikel und der gleichen. Wohnräume sind nicht gestattet.

## 5.5 Baubereich D Haus für den Stallmeister

<sup>1</sup> Zulässige Grundmasse:

Gebäudehöhe	Dachneigung	Überbaubare Grundfläche max.
7.0 m	Analog den Bauten in Baubereich E	200 m <sup>2</sup>

- <sup>2</sup> Zulässig ist eine Wohnung (inkl. Arbeitsräumen) für den Stallmeister.
- 5.6 Baubereich E  
Bauernhaus
- Zulässig sind Bauten und Anlagen wie sie in der Landwirtschaftszone erlaubt sind.
- 5.7 Gemeinsame Bestimmungen
- Die Gesamthöhe ist ausser im Baubereich C durch die zulässige Dachneigung definiert. Die Zahl der Voll- und Dachgeschosse ist unter Beachtung der zulässigen Masse für alle Baubereiche, ausser im Baubereich B, frei.
6. Umgebungsbereiche
- 6.1 Umgebungsbereich F  
Mist und Jauche / Entsorgung
- <sup>1</sup> Im Umgebungsbereich F dürfen ein Jauchesilo und ein Mistplatz erstellt werden.  
<sup>2</sup> Bauten sind keine zugelassen.
- 6.2 Umgebungsbereich G  
Rundbahnen
- <sup>1</sup> Im Umgebungsbereich G dürfen Rundbahnen und/oder ein Trainingsplatz mit Rasenfläche angelegt werden.  
<sup>2</sup> Im Zentrum der Rundbahnen dürfen Regenwasserretentionsbecken erstellt werden.  
<sup>3</sup> Bauten sind keine zugelassen.
- 6.3 Umgebungsbereiche  
H1 - H4  
Spielfeld und übrige Freiflächen
- <sup>1</sup> In den Umgebungsbereichen H 1 - 4 dürfen das Spielfeld für Spiele und Turniere sowie weitere offene Freiflächen, welche für das Training, die Pferdeausbildung und als Weiden benutzt werden, angelegt werden. Diese Flächen dürfen nicht befestigt werden und müssen eine geschlossene Grasnarbe aufweisen.  
<sup>2</sup> Während höchstens 80 Tagen im Jahr dürfen ausserhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 Tribünen für maximal 400 Personen aufgestellt werden.  
<sup>3</sup> Bauten sind keine zugelassen.
- 6.4 Umgebungsbereich I  
Allwetterplatz
- <sup>1</sup> Im Umgebungsbereich I darf ein Allwetterreitplatz angelegt werden. Er darf max. 40 m breit und 70 m lang sein.  
<sup>2</sup> Der Allwetterreitplatz darf mit einer Aussenbeleuchtungsanlage angemessen beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass keine blendende Wirkung auf die Umgebung entsteht. Es sind maximal 6 Beleuchtungsmasten mit einer Höhe von maximal 16 m zulässig.  
<sup>3</sup> Bauten sind keine zugelassen.

6.5 Umgebungsbereich J  
Befestigter Platz

<sup>1</sup> Im Umgebungsbereich J darf ein befestigter Platz (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Kies) erstellt werden. Während höchstens 80 Tagen im Jahr darf auf diesem Platz ein Festwirtschaftszelt aufgestellt werden, welches an das Clubhaus im Baubereich C anschliessen kann.

<sup>2</sup> Bauten sind keine zugelassen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich J darf nicht als Fahrzeugabstellplatz benutzt werden, und muss einen sickerfähigen Belag aufweisen.

6.6 Umgebungsbereiche  
P1 und P2  
Parkplätze

<sup>1</sup> In den bezeichneten Bereichen P1 und P2 dürfen maximal 100 Parkplätze erstellt werden.

<sup>2</sup> Bauten sind keine zugelassen.

7. Gestaltung

7.1 Einordnung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

<sup>2</sup> Die Gestaltung und die Architektur sollen der Polosportanlage eine eigenständige Identität verleihen und die ganze Anlage muss als gestalterische Einheit in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Die Stallungen längs der Rietstrasse sind so zu gliedern, dass keine durchgehende Gebäudefront entsteht.

7.2 Begrünung

<sup>1</sup> Die Anlage ist mit standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

<sup>2</sup> Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<sup>3</sup> Der Bepflanzungsplan ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der zuständigen kantonalen Fachstelle vorzulegen.

7.3 Einzäunung

Die gesamte Polosportanlage darf zum Schutz der Tiere und Personen angemessen eingezäunt werden.

7.4 Schutzzone S1

Die Schutzzone S1 der Grundwasserfassung ist einzuzäunen.

## 8. Erschliessung

### 8.1 Zu- und Wegfahrten

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten ab der Rietstrasse und der Schaffhauserstrasse haben an den im Plan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Einmündung auf die Rietstrasse ist so auszubilden, dass im Einmündungsbereich der Begegnungsfall LKW/PW gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Die gemäss Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 erforderlichen Sichtweiten sind dauernd von Bepflanzungen freizuhalten.

### 8.2 Fusswegverbindung

<sup>1</sup> Die Fusswegverbindung von den Parkplätzen am Kreisel (P2) zu den übrigen Anlagebereichen und bis zum Flurweg Kat. Nr. 5137 hat an der im Plan schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Er muss dauernd öffentlich zugänglich sein.

<sup>2</sup> Die angrenzenden Strassen dürfen nicht benützt werden.

<sup>3</sup> Weitere interne Wegverbindungen können im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

### 8.3 Flurweg

Der Flurweg ist im Rückstrombereich der Grundwasserfassung auf die Grenze der Schutzzone S2 zu verlegen.

### 8.4 Parkplätze

<sup>1</sup> Parkplätze dürfen nur in den zwei bezeichneten Umgebungsbereichen P1 und P2, sowie in den beiden Baubereichen A1 und A2 erstellt werden. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ausgenommen sind neue Parkplätze innerhalb der Schutzzone S3, welche mit einem dichten Belag, Randbordüren und dichter Entwässerung zu versehen sind. Die Gesamtzahl innerhalb des Gestaltungsplanbereichs beträgt max. 150 Parkplätze.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich P2 ist über ein Einbahnregime zu erschliessen. Die Einmündung auf die Schaffhauserstrasse ist so auszubilden, dass sie auch für Lastwagen befahrbar ist. Diese Regimeänderung ist gleichzeitig mit dem Bau der Poloanlage (Spielfeld und zugehörige Infrastrukturen) zu realisieren.

<sup>3</sup> Mit der Betriebsbewilligung von Grossanlässen ist ein Verkehrskonzept einschliesslich Parkierung vorzulegen.

### 8.6 Technische Infrastruktur

Die Erschliessung mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### 8.7 Energie

Mindestens 40% des gesamten Energieverbrauchs der Poloanlage ist mit erneuerbarer Energie zu decken.

## 8.8 Maschinen und Geräte

Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

## 9. Boden

<sup>1</sup> Bei einem Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standort-typischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen.

<sup>2</sup> Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch zu sichern.

<sup>3</sup> Die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen:

a) Bürgschein. Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.

b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird bzw. andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.

<sup>4</sup> Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigtem Böden zu verwerten.

<sup>5</sup> Massgeben für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

<sup>6</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

<sup>7</sup> Der Verlust an Fruchtfolgefleichen muss kompensiert werden; in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

## 10. Empfindlichkeitsstufe

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 11. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Privater Gestaltungsplan Wisental

# Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Bebauungskonzept	4
	3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	5
	3.1 Zweck und Geltungsbereich	5
	3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	6
	3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude, Nutzweise und Zweckbestimmungen	6
	3.4 Gestaltung und Begrünung	10
	3.5 Erschliessung	11
	3.6 Energie	13
	3.7 Maschinen und Geräte	13
	3.8 Archäologie	14
	3.9 Boden	14
	4. Mitwirkungsverfahren	15
	5. Auswirkungen	16
	6. Schlussbemerkung	16
	Anhang	17
	Richtprojekt	17
	Verkehrstechnische Untersuchung	24

# 1. Einleitung






## Ausgangslage

Das Gebiet Wisental in Seuzach wird seit einiger Zeit als Areal für den Pferdesport genutzt. Für den Betrieb des Polofeldes liegt eine kantonale Bewilligung vor.

Herr Markus Ackeret (Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 5138) hat sich entschieden, seinen Landwirtschaftsbetrieb auf diesen Sport- und Freizeitbetrieb auszurichten. Zu diesem Zweck sind zusätzliche Bauten und Anlagen vorgesehen.

Das Areal wurde daher von einer ehemaligen Landwirtschaftszone in eine Erholungszone für Polosport (Ed) umgezont.

## Zonenplan

-  Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
-  Erholungszone Ed: Wisental
-  Kernzone K
-  kantonale Landwirtschaftszone
-  Gemeindegrenze



## Anlass für den Privaten Gestaltungsplan

Gemäss Artikel 1 Abs. 3d der Bauordnung Seuzach muss für die Erholungszone Ed Wisental ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher die ortsbauliche Eingliederung sicherstellt, die ungefähre Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen festlegt, sowie die Erschliessung regelt.

Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Polosportbetrieb erforderlich sind wie Stallungen, Wohnraum für Pferdepfleger, Remise für Geräte, Clubhaus mit Restaurationsbetrieb, Pferdeführanlagen, Spielfeld, Allwetterplatz, Rundbahn, Parkplätze usw. sowie Bauten und Anlagen analog einer Landwirtschaftszone.

Für das Areal liegt ein Bebauungskonzept des Architekturbüros Baumgartner AG vor. Das Richtprojekt ist Grundlage für den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Wisental.

Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da der Rahmen der Bau- und Zonenordnung eingehalten wird, muss der Gestaltungsplan nicht der Gemeindeversammlung sondern lediglich dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

## 2. Bebauungskonzept

Nutzung

Die Firma Baumgartner AG wurde vom Polo Park Zürich beauftragt im Bereich der Erholungszone Wisental Bauten für eine Polosportanlage zu projektieren.

Vorgesehen sind in erster Linie Bauten zur Unterbringung und zum Training von Polopferden. Die Stallungen dienen gleichzeitig der Unterbringung von Futter, Geräten und Maschinen. Des Weiteren sind Unterkunftsmöglichkeiten für Pferdebetreuer und ein Clubhaus für die Mitglieder des Polo Clubs Zürich, sowie ein Wohnhaus für die Betriebsleitung geplant.

Bebauungskonzept

Das Richtprojekt sieht vier Stallungsgebäude, ein Clubhaus mit zugehörigen Parkplätzen, einen Allwetterreitplatz und Rundbahnen vor.

Richtprojekt



Freiraumnutzung

Auf der unüberbauten Fläche wird ein Polofeld eingezäunt. Die restlichen Freiflächen werden als Weiden, Trainingsplätze etc. genutzt.

## 3. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

### 3.1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung der ungefähren Lage, Stellung und Grösse der Bauten und Anlagen sowie die Regelung der Erschliessung. Des Weiteren soll die ortsbauliche Eingliederung sichergestellt werden.

Dies ist im Zweckartikel des Gestaltungsplanes entsprechend festgehalten.

Mit dem Gestaltungsplan wird die im Zonenplan verlangte Gestaltungsplanpflicht erfüllt. Gleichzeitig werden alle Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach eingehalten.

Rechtsverbindlichkeit

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Vorschriften. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Erholungszone Ed Wisental. Es wird somit ein einziger Gestaltungsplan vorgesehen, der alle Aspekte regelt.

Der Perimeter beträgt 140'261 m<sup>2</sup>.

Eigentum

Folgende Grundeigentümer sind vom Gestaltungsplan Wisental betroffen:

	Kat.Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>
• Ackeret - Hertl Markus	5138	51'797
• Gräff Markus W.	5477	69'223
• Richi Jakob Erben Keller Hans-Jakob Erben	553	11'776
• Flurgenossenschaft Seuzach	560/5139/3194	5'672
• Politische Gemeinde Hettlingen	989	87
• Margrit Stucki	5478	1'706

Weitere Grundeigentümer sind nicht in das Gestaltungsplanverfahren involviert.

## 3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

### Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplan bewegt sich im Rahmen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seuzach. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes vorschreibt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

### Grundwasserschutzzonen

Für Grundwasserschutzbereiche gelten die gesetzlichen Grundlagen des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung

Art. 22 der Gewässerschutzverordnung hält fest, dass die Erstellung von Bauten und Anlagen in den Schutzzonen S1 und S2 nicht zulässig sind, sofern sie nicht der Trinkwasserversorgung dienen. Die Behörde kann in der Grundwasserschutzzone S2 aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, sofern eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

## 3.3 Zahl, Lage und äussere Abmessung der Gebäude, Nutzweise und Zweckbestimmungen

### Gliederung in Teilbereiche

Um der Gliederung der geplanten Anlage gerecht zu werden, wurde auch der Gestaltungsplan in entsprechende Teilbereiche gegliedert. Im Situationsplan zum Gestaltungsplan werden folgende Baubereiche unterschieden:

- Baubereiche A: Stallungen, Boxenställe und Remise
- Baubereich B: Föhranlagen
- Baubereich C: Clubhaus
- Baubereich D: Haus für Stallmeister
- Baubereich E: Bauernhaus mit Scheune

Die Baubereiche lassen der Projektierung den nötigen Spielraum. Die konzeptionelle Verteilung der unterschiedlichen Funktionen ist jedoch gegeben.

Die Umgebungsbereiche legen örtlich fest, wo die bestehende Wiese durch eine andere Oberfläche ersetzt werden darf:

- Umgebungsbereich F: Mistplatz
- Umgebungsbereich G: Rundbahnen
- Umgebungsbereiche H: Spielfeld und übrige Freiflächen
- Umgebungsbereich I: Allwetterreitplatz
- Umgebungsbereiche J: Befestigter Platz
- Umgebungsbereiche P: Parkplätze

## Stallungen und Boxen Grundmasse

Die Wiesen- und Rasenoberflächen in den Umgebungsbereichen H werden teilweise durch Fuss- und Fahrwege ersetzt. Diese Flächen werden nicht befestigt und weisen eine geschlossene Grasnarbe auf.

Für die übrigen Umgebungsbereiche gelten spezifische Bestimmungen.

Im Interesse einer einfachen und rationellen Bewirtschaftung werden Stallungen und Boxenställe an der Strasse vorgesehen. Im Endausbau sind Stallungen und Boxenställe für bis zu 300 Pferde vorgesehen.

Die Stallungen für ca. 200 Pferde im Bereich A1 dienen der ganzjährigen Unterbringung von Polopferden. Es werden daher zwei Gebäude mit einer Grundfläche von total rund 3'800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies entspricht rund 60% der Baubereichsfläche A1. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7.5 m festgelegt. Um eine Nutzung der Dachflächen für Solarenergie zu gewährleisten, wird eine Dachneigung von 10 - 20° zugelassen.

Die Benutzung der zusätzlichen Gästeböden für ca. 100 Pferde im Bereich A2 beschränkt sich insbesondere auf den Turnierbetrieb im Sommerhalbjahr. Diese Gästeböden stellen daher vor allem einen Witterungsschutz dar, namentlich gegen Sonne und Wind. Es sind zwei einfach konstruierte Gebäude mit einer einheitlichen Gebäudehöhe vorgesehen. Die Inneneinteilung ist flexibel und von der Anzahl Tiere abhängig. Die maximal überbaubare Grundfläche von 2'000 m<sup>2</sup> entspricht rund 70% der gesamten Fläche des Baubereichs A2. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 7.0 m beschränkt.

## Nutzung

In diesen Gebäuden werden vorab Pferde eingestallt, es soll aber auch Raum haben für Futter, Geräte, Material und Maschinen.

Für die Betreuung von bis zu 300 Pferden sind mehrere Pferdebetreuer erforderlich. Im Interesse der Sicherheit und Betreuung der Turnierpferde sind temporäre Unterkunftsmöglichkeiten für Pferdebetreuer in unmittelbarer Nähe der Stallungen vorgesehen.

Es ist daher geplant im Obergeschoss der Stallungen und Gästeböden, im Baubereich A1 und A2, temporäre Unterkuftsräume für die Pferdebetreuer zu erstellen. Es werden zudem Garderoben, Duschen / WC und Aufenthaltsräume vorgesehen. Im Baubereich A1 soll zudem ein Betriebsbüro und ein Aufenthaltsraum für die Pensionäre eingerichtet werden.

Diese Nutzung erfordert die Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe für lärmempfindliche Räume. Es wird die Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.

## Führanlagen

Führanlagen sind Bauten in denen die Pferde bewegt werden können, in dem sie von der automatischen Anlage im Kreis geführt werden.

Es werden höchstens fünf eingeschossige Führanlagen zugelassen, drei davon im Baubereich B, zwei im Baubereich A2. Diese können sowohl rund als auch oval oder eckig sein. Im Sommer müssen diese Karusselle mit einem Schattendach versehen werden können und auch bei Regenwetter ist ein Dach erforderlich, damit die Pferde nicht im Sumpf marschieren müssen.

## Clubhaus

Für den Clubbetrieb ist ein Clubhaus am Rande des Spielfeldes erforderlich, welches sowohl für Clubanlässe als auch für einen öffentlichen Gastronomiebetrieb benutzt wird.

Zur optimalen Mitverfolgung der Poloturniere befindet sich das Clubhaus auf der Höhe der Spielfeldmittellinie.

Hier befinden sich Aufenthaltsräume für Sportler und Mitglieder aber auch Garderoben, Duschen, WC und Verkaufsräume für Tickets und Clubartikel. Wohnräume sind nicht gestattet.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Gesamthöhe von höchstens 10.0 m. Die überdachte Fläche darf maximal 1'350 m<sup>2</sup> betragen. Diese umfasst sowohl die Grundfläche des Gebäudes als auch die Vordächer. Diese Fläche entspricht rund 43% der Baubereichsfläche C.

## Haus für Stallmeister

Der Unterhalt und Betrieb der Polosportanlage wird durch einen Stallmeister geleitet. Um die Sicherheit der Pferde zu gewährleisten ist eine 24-stündige Anwesenheit des Stallmeisters zwingend. Für dessen Unterbringung in der Nähe der Stallungen und Clubanlagen ist ein Wohnhaus in der Nähe des Bauernhofes geplant.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 7.0 m und einer maximal überbaubaren Grundfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup>. Das Gebäude dient ausschliesslich der Unterkunft des Stallmeisters und dessen Familie und nimmt nur rund 20% der Fläche des Baubereiches D ein.

Diese Nutzung erfordert die Zuordnung einer Empfindlichkeitsstufe für lärmempfindliche Räume. Es wird die Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.

## Bestehender Bauernhof

Im Baubereich des bestehenden Bauernhofes sind bauliche Änderungen möglich, wie sie in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

## Rundbahnen und Trainingsspielfeld

Im Umgebungsbereich G ist eine Galoppbahn vorgesehen. Die Bahn dient dem Ausdauertraining der Pferde und dem Aufwärmen vor einem Spieleinsatz. Im Situationsplan ist eine unverbindliche Möglichkeit dargestellt, wie die Galoppbahn angeordnet werden könnte.

Im Zentrum der Galoppbahn können Regenwasserretentionsbecken erstellt werden, welche durch das Meteorwasser der versiegelten Flächen gespeist werden.

Die restliche Fläche im Umgebungsbereich G kann als Trainingsspielfeld benutzt werden.

## Spielfeld und übrige Freiflächen

Kernstück der ganzen Anlage ist das Spielfeld. Es handelt sich dabei um eine gut gepflegte Rasenfläche.

Die übrigen offenen Freiflächen dienen dem Training und der Ausbildung. Sie werden auch als Weide verwendet und dürfen nicht befestigt werden.

## Tribünen

Bei besonderen Spielen und für Turniere soll die Möglichkeit bestehen, Tribünen aufzustellen. Deren Lage wird im Gestaltungsplan bewusst nicht genau fixiert, sie müssen aber ausserhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 angeordnet werden. Tribünen sind nur für die Dauer solcher Anlässe zulässig und dürfen während maximal 80 Tagen pro Jahr aufgestellt werden. Die Grösse der Tribünen ist auf 400 Personen limitiert.

Sollten für einmalige Spezialanlässe grössere Tribünen benötigt werden, so ist bei der Gemeinde eine befristete Bewilligung einzuholen.

## Allwetterreitplatz

Der Allwetterreit- und Turnierplatz hinter dem Clubhaus dient dem Training und dem Einreiten der Pferde.

Um den Platz auch in den Dämmerungsstunden benutzen zu können, darf eine Aussenbeleuchtungsanlage installiert werden, welche maximal 6 Beleuchtungsmasten mit einer Höhe von maximal 16 m umfasst. Diese Vorgaben entsprechen der Praxis bei Fussballplätzen. Bei der Beleuchtung des Platzes ist darauf zu achten, dass keine blendende Wirkung für die Umgebung entsteht.

## Befestigter Platz

Neben dem Clubhaus ist die Erstellung eines befestigten Platzes vorgesehen. Dieser darf die gesamte Fläche des Umgebungsbereiches J umfassen. Auf dem Platz soll während der Turniersaison (höchstens 80 Tage im Jahr) ein provisorisches Festwirtschaftszelt errichtet werden.

Der Platz darf nicht als Fahrzeugabstellplatz verwendet werden und muss einen sickerfähigen Belag aufweisen.

### 3.4 Gestaltung und Begrünung

#### Einordnung

Für die Einordnung soll nicht nur der § 238 PBG gelten, der eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt, es wird vielmehr eine gute Gesamtwirkung gefordert.

Es ist darauf zu achten, dass entlang der Rietstrasse keine durchgehende Gebäudefront entsteht. Die Stallungen in den Baubereichen A1 und A2 sind daher versetzt zu erstellen.

#### Identität

Die Gestaltung und die Architektur sollen so gewählt werden, dass sie der Polosportanlage eine eigenständige Identität verleihen.

Die Anlage soll als gestalterische Einheit in Erscheinung treten.

#### Begrünung

Die Anlage ist eine Insel im Landwirtschaftsgebiet. Darum ist eine standortgerechte Begrünung angemessen.

#### Hecken

Heckensäume dienen als Sichtschutz und Abgrenzungselemente im Bereich des Polofeldes und der Parkplatzfelder. Insbesondere im Grenzbereich des Polofeldes zu den Boxenställen dienen sie zudem als Sicherheitselemente um fliegende Polobälle ab zu fangen.

#### Hochstämmige Bäume

Als wichtiges Begrünungselement sind die durchgehenden Baumreihen längs den beiden Hauptstrassen zu pflanzen bzw. zu erhalten. Sie sind im Plan schematisch dargestellt und bei Beschädigung zu ersetzen. Es werden einheimische und ökologisch wertvolle Bäume wie bspw. Eichen gepflanzt.

Darüber hinaus sollen durchaus weitere Bäume gepflanzt werden. In den Umgebungsbereichen H ist eine Aufwertung mittels hochstämmigen Obstbäumen denkbar, sofern dies mit der Vereinbarkeit und der offenen Landschaft vereinbar ist.

#### Bepflanzungsplan

Im Rahmen der Baubewilligung ist der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

### 3.5 Erschliessung

Verkehrerschliessung  
Poloanlage

Im Normalbetrieb stellt die Verkehrerschliessung kaum Probleme dar. Die bestehende Zu- und Wegfahrt ab der Rietstrasse wird beibehalten. Der Einmündungsbereich in die Rietstrasse ist zu verbreitern, sodass der Begegnungsfall LKW / PW gewährleistet ist. Dadurch kann bei grösserem Verkehrsaufkommen auch einer Rückstauwirkung auf die Rietstrasse entgegengewirkt werden.

Aufgrund der Resultate des Verkehrsgutachtens des Ingenieur- und Planungsbüros Bühlmann kann auf einen separaten Linksabbieger auf der Rietstrasse verzichtet werden. Sollten sich aufgrund der Zufahrt zum Poloareal längerfristig Probleme zeigen, wäre allenfalls eine Temporeduktion auf der Rietstrasse zu prüfen.

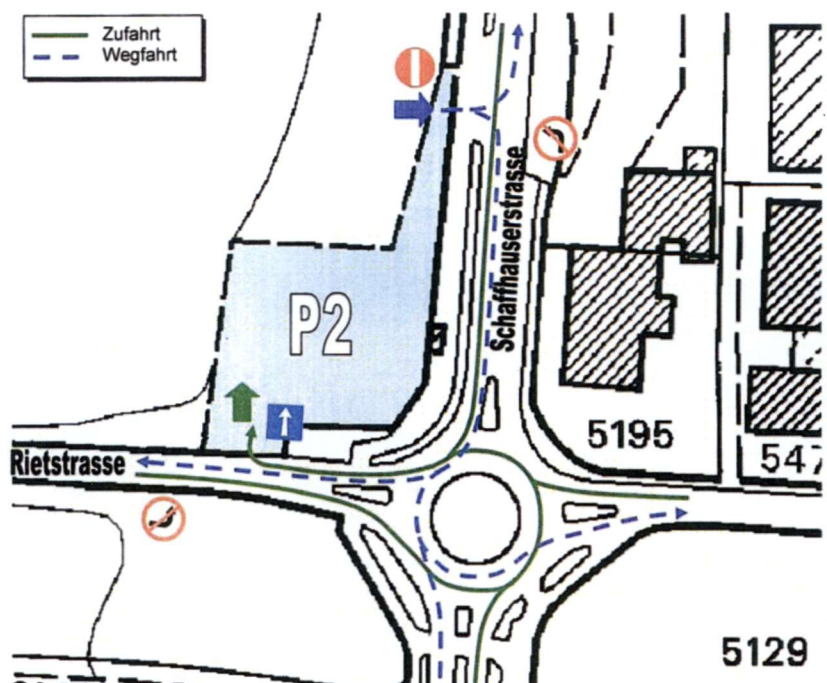
Es sind keine zusätzlichen Anschlussstellen vorgesehen.

Umgebungsbereich P2

Der Umgebungsbereich P2 ist neu über ein Einbahnregime zu erschliessen. Mit diesem System können bis auf eine Ausnahme alle Linksabbieger- und Linkseinmündbeziehungen eliminiert werden. Das Linkseinmünden in die Schaffhauserstrasse bleibt bestehen.

Die Rechtseinmündung in die Schaffhauserstrasse ist heute nur für Personenwagen möglich. Diese Ausfahrt ist so auszubilden, dass sie auch für Lastwagen befahrbar ist. Die Anordnung der Parkfelder ist dem neuen Regime anzupassen.

Die Regimeänderung ist gleichzeitig mit dem Bau der Poloanlage zu realisieren.



Wesentlich ist, dass die internen Fusswegverbindungen zwischen den Parkplätzen und den Besucherbereichen auf dem Areal vorgesehen werden und die Besucher nicht die angrenzenden Strassen benützen müssen. Diese Wegverbindung ist aus Sicherheitsgründen auf der gesamten Anstosslänge, von den Parkplätzen beim Restaurant Wisental bis zum Flurweg Kat. Nr. 5137 zu erstellen. Die Wege müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.

Auf dem Areal werden zudem Veloabstellplätze vorgesehen.

#### Flurweg

Der bestehende Flurweg verläuft abschnittsweise in den Schutzzonenbereichen S1 und S2. Damit der Flurweg für die Erschliessung der Parkplätze, welche westlich an die Schutzzone S2 angrenzen, genutzt werden kann, wird eine Verlegung des Weges entlang der Zonengrenze S2 nötig. Die Zugänglichkeit zur Grundwasserfassung muss für die Betreiber weiterhin gewährleistet sein.

Der Umgang mit dem Flurweg resp. die Erschliessung generell ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

#### Parkierung

Die bestehenden Parkplätze beim Kreisel (P2) werden weiterhin benützt. Es ergibt sich eine sinnvolle Doppelnutzung von Besuchern des Restaurants Wisental und Clubmitgliedern.

In der Nähe des Clubhauses und der Stallungen sind zusätzliche Parkplätze vorgesehen. Der Poloclub Zürich hat ca. 170 Mitglieder, was auch ausserhalb der Turniersaison zu einem erhöhten Parkplatzbedarf führt.

Es ist von rund 120 neu zu erstellenden Parkplätzen auszugehen, welche von Clubmitgliedern, Besuchern und Pferdebetreuern gleichermassen genutzt werden. Im Gestaltungsplanperimeter dürfen jedoch nicht mehr als 150 Parkplätze ausgeschieden werden.

Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Ausgenommen sind neue Parkplätze innerhalb der Schutzzone S3, welche mit einem dichten Belag, Randbordüren und dichter Entwässerung zu versehen sind.

#### Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen sind lediglich zur Information dargestellt. Massgebend ist der Schutzzonenplan, genehmigt am 18. Nov. 2009.

## Infrastruktur

Die Erschliessung mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung können in analoger Weise wie beim westlich angrenzenden Bauernhaus erfolgen. Die Versorgung mit Trink-, Brauch und Löschwasser ist im Einverständnis mit der Wasserversorgung Seuzach zu planen. Die entsprechenden Leitungen liegen in der Nähe.

Details zur Infrastruktur, beispielsweise im Bezug auf die Löschwasserversorgung und den Umgang mit Hofdünger, sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Der Gemeinde und dem AWEL ist dabei auch ein Entwässerungskonzept einzureichen. Die Entwässerung hat sich nach dem GEP Seuzach, den Bestimmungen des Schutzzonenreglements der Grundwasserfassung Wisental und den gültigen Entwässerungsgrundsätzen zu richten.

Zudem muss die Zugänglichkeit für Notfallfahrzeuge gewährleistet sein. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz sind mit dem Feuerwehrkommandanten festzulegen.

## Grossanlässe

Wenn auf der Anlage Grossanlässe stattfinden, muss die Parkierung auf benachbarten Wiesen vorgesehen werden. Es macht keinen Sinn, für zwei bis drei Anlässe pro Jahr grosse Parkierungsflächen vorzusehen, welche an 360 Tagen im Jahr leer stehen. Während diesen Anlässen ist auch der Betrieb eines Shuttlebusses vorgesehen.

Wesentlich ist, dass mit der Betriebsbewilligung von Grossanlässen der Gemeinde ein Verkehrskonzept einschliesslich Parkierung vorgelegt wird.

## 3.6 Energie

### Erneuerbare Energie

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung sind mindestens 40% der Gesamtenergie, welche von der Polosportanlage benötigt wird, aus erneuerbaren Energien zu gewinnen. Mögliche Optionen sind unter anderem die Nutzung von Solarenergie.

## 3.7 Maschinen und Geräte

### Neuster Stand der Technik

Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten

### 3.8 Archäologie

#### Absprache Baubeginn mit Kantonsarchäologie

Da die Kulturlandschaft im Gebiet hinsichtlich Archäologie und Kulturgeschichte ein grosses siedlungsgeschichtliches Potential aufweist, müssen vor Beginn der Bauarbeiten zwingend Prospektionen und Sondierungen und gegebenenfalls Rettungsgrabungen durchgeführt werden.

Der Baubeginn wird mit der Kantonsarchäologie daher so früh wie möglich abgesprochen. Den Anordnungen der Fachpersonen ist stets Folge zu leisten. Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde zum Vorschein kommen sind diese dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie umgehend anzuzeigen.

Um die Risiken einer zeitlichen Verzögerung der Bauarbeiten zu minimieren, werden in Absprache mit der Kantonsarchäologie allenfalls schon im Vorfeld der Bauarbeiten „Probegrabungen“ gemacht.

### 3.9 Boden

#### Bodenfruchtbarkeit

Der gesamte Gestaltungsplanperimeter ist Fruchtfolgefläche. Dabei sind gemäss landwirtschaftlicher Nutzungseignungskarte rund 87% der Güte 1 (uneingeschränkte Fruchtfolge) und die restlichen 13% der Güte 5 (Futterbaubetonte Fruchtfolge) zugeteilt.

Die Bodenfruchtbarkeit in den Umgebungsbereichen H ist vom Bauprojekt nicht betroffen und bleibt daher ungeschmälert erhalten.

#### Wiederherstellung

Der Boden, welcher durch die Bauarbeiten anfällt soll für eine spätere Wiederherstellung auf dem Gestaltungsplangebiet zwischengelagert werden.

In den Baubereichen A-D handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 8'500 m<sup>2</sup>, welche von Bodenabtrag betroffen ist. In den Umgebungsbereichen wird voraussichtlich auf einer Fläche von ca. 8'000 m<sup>2</sup> Boden abgetragen. Dabei handelt es sich je nach Bauvorhaben um unterschiedliche Abtragsmächtigkeiten.

#### Kompensation Fruchtfolgefläche

Die beanspruchte Fruchtfolgefläche soll andernorts durch die Aufwertung von anthropogen veränderten Böden kompensiert werden.

#### Baubewilligungsverfahren

Detaillierte Angaben zum Umgang mit der Ressource Boden können erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemacht werden.

## 4. Mitwirkungsverfahren

### Gestaltungsplanverfahren

Planaufstellung durch die Grundeigentümer

Eingabe des Gestaltungsplanentwurfs durch die Grundeigentümer an die Gemeinde Seuzach

Beratung in der Baubehörde und im Gemeinderat

Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG während 60 Tagen und Vorprüfung durch ARV

Anpassen der Planvorlagen aufgrund öffentlicher Auflage und Vorprüfung ARV

Festsetzung und Einreichen des Gestaltungsplans durch die Grundeigentümer an den Gemeinderat

Zustimmung durch Baubehörde und Gemeinderat

Rechtskraftbescheinigung

Genehmigung durch Baudirektion

Rechtskraft GP Wisental

### Festsetzung

Für die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplanes ist anzustreben, dass möglichst viele betroffene Grundeigentümer den Gestaltungsplan unterzeichnen.

Gemäss § 85 PBG kann der Private Gestaltungsplan als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihm die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.

### Baubewilligungsverfahren

Die Festlegungen des Gestaltungsplanes bilden die Grundlagen, um im Baubewilligungsverfahren die nötigen Auflagen anbringen zu können. Dies betrifft zum Beispiel das Pflanzen von Bäumen oder das Sicherstellen der Wegverbindung längs der Rietstrasse.

## 5. Auswirkungen

### Gemeindeentwicklung

Der Gestaltungsplan Wisental für eine Pferdesportanlage hat kaum Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung.

Die Anlage hat jedoch insbesondere während der Turniersaison im Sommerhalbjahr eine regionale Ausstrahlung.

### Umwelt

Die Bauten belegen rund 6 % der ganzen Erholungszone. Die übrigen Flächen, welche im Rahmen des Bauprojektes versiegelt werden, stellen keinen irreversiblen Verlust von Landwirtschaftsfläche dar.

Die geschlossene Grasnarbe entspricht den Anforderungen der Gewässerschutzzonen.

Die Verkehrsbelastung ist relativ gering. Bei Normalbetrieb ist mit rund 30 Bewegungen pro Tag zu rechnen. Bei den zwei bis drei Grossanlässen im Jahr hängt die Anzahl der Bewegungen vom Besuchererfolg ab.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht wesentlich anders als bei einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## 6. Schlussbemerkung

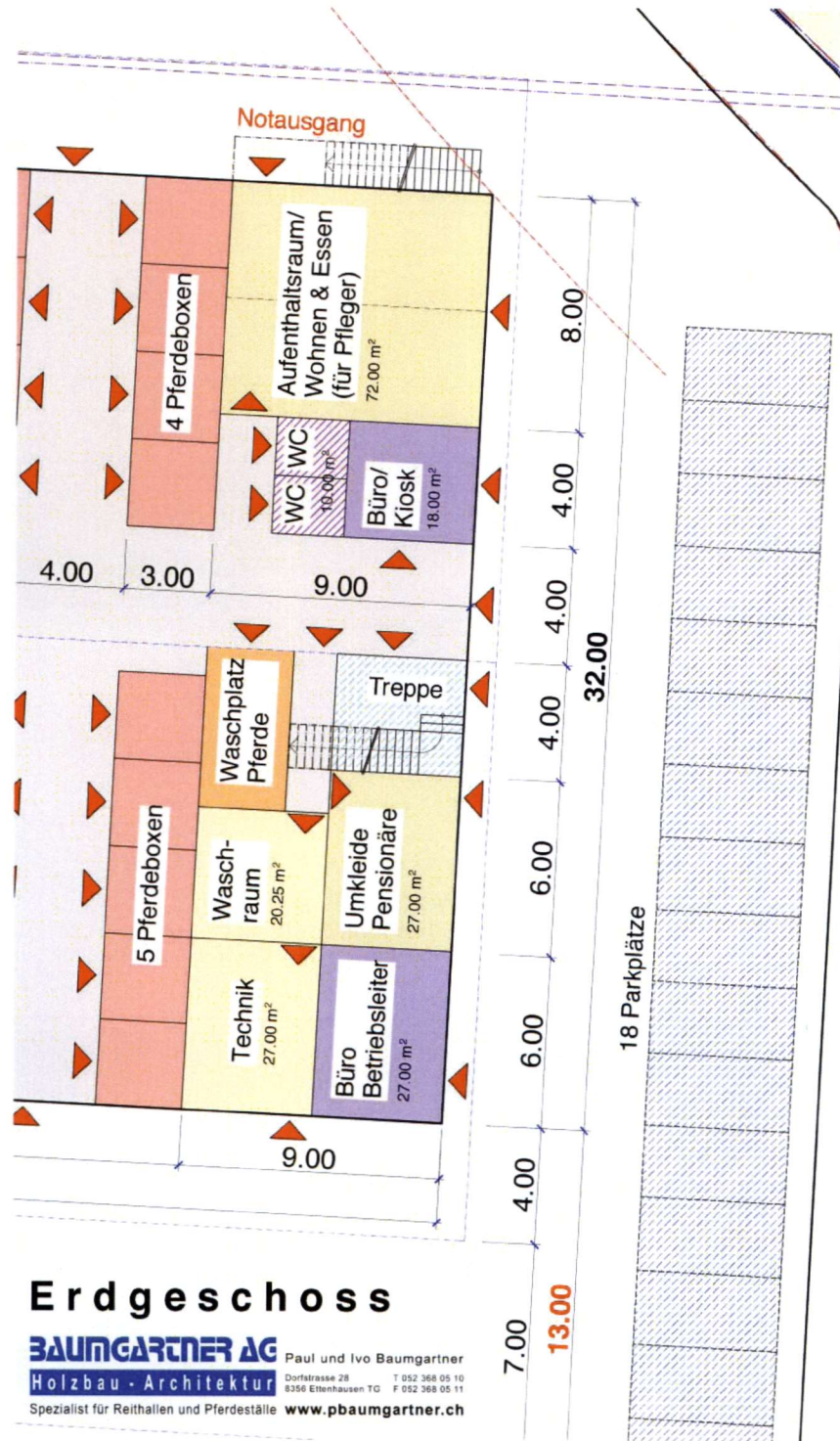
Der Private Gestaltungsplan Wisental schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer Pferdesportanlage.

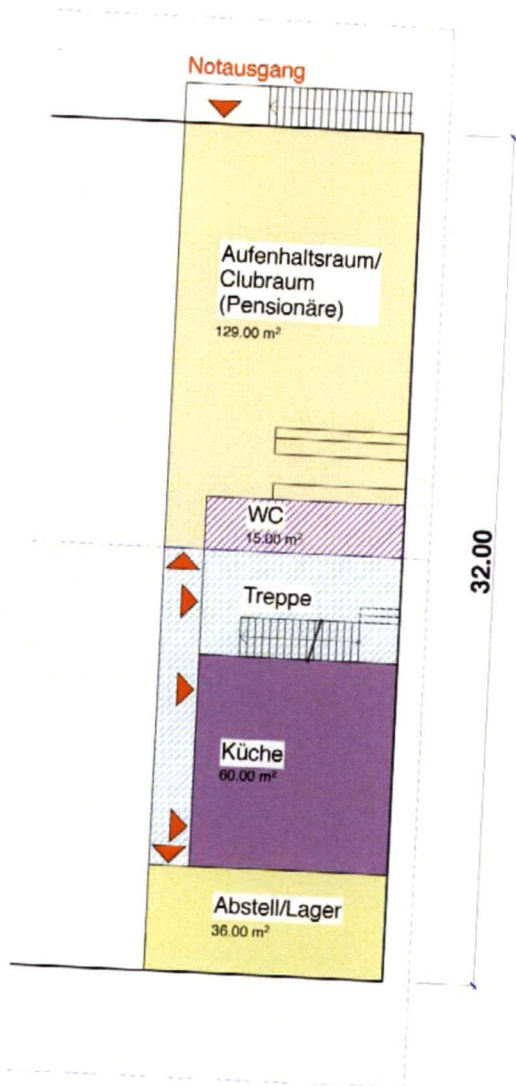
Er ist zweckmässig und angemessen.

# Anhang

## Richtprojekt

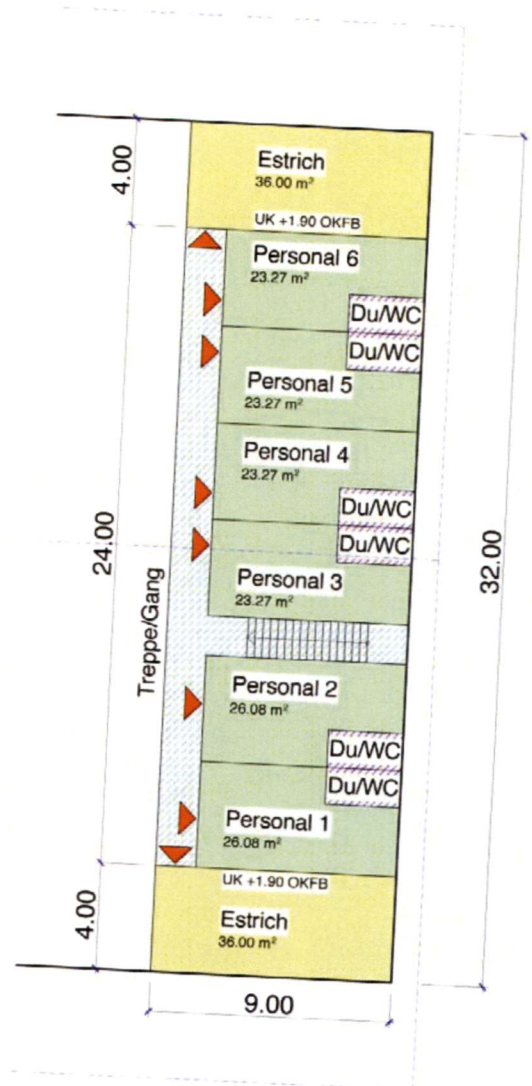
### A1 Stallungen





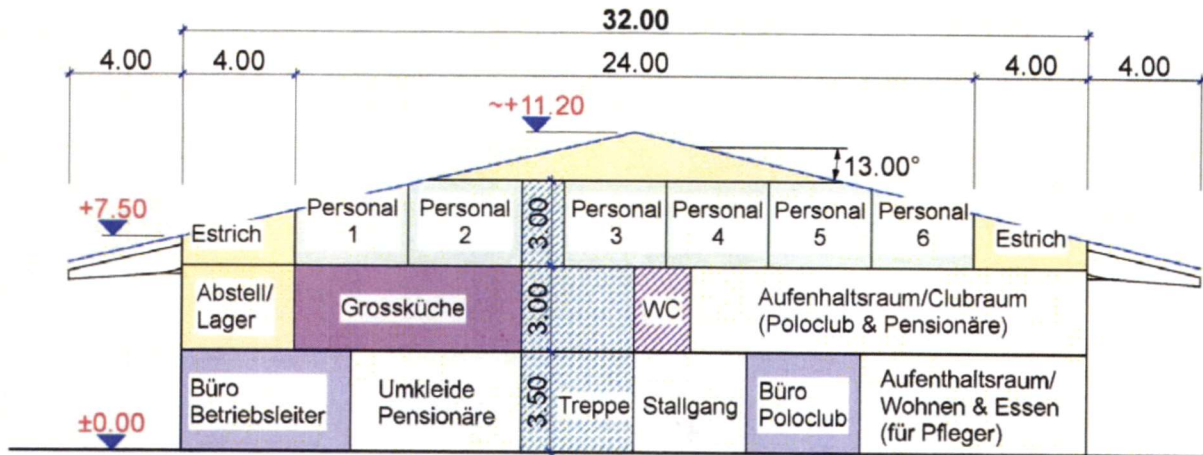
### Obergeschoss

**BAUMGARTNER AG** Paul und Ivo Baumgartner  
 Holzbau - Architektur Dorfstrasse 28 T 052 368 05 10  
 8356 Erlenhausen TG F 052 368 05 11  
 Spezialist für Reithallen und Pferdeställe [www.pbaumgartner.ch](http://www.pbaumgartner.ch)



### Dachgeschoss

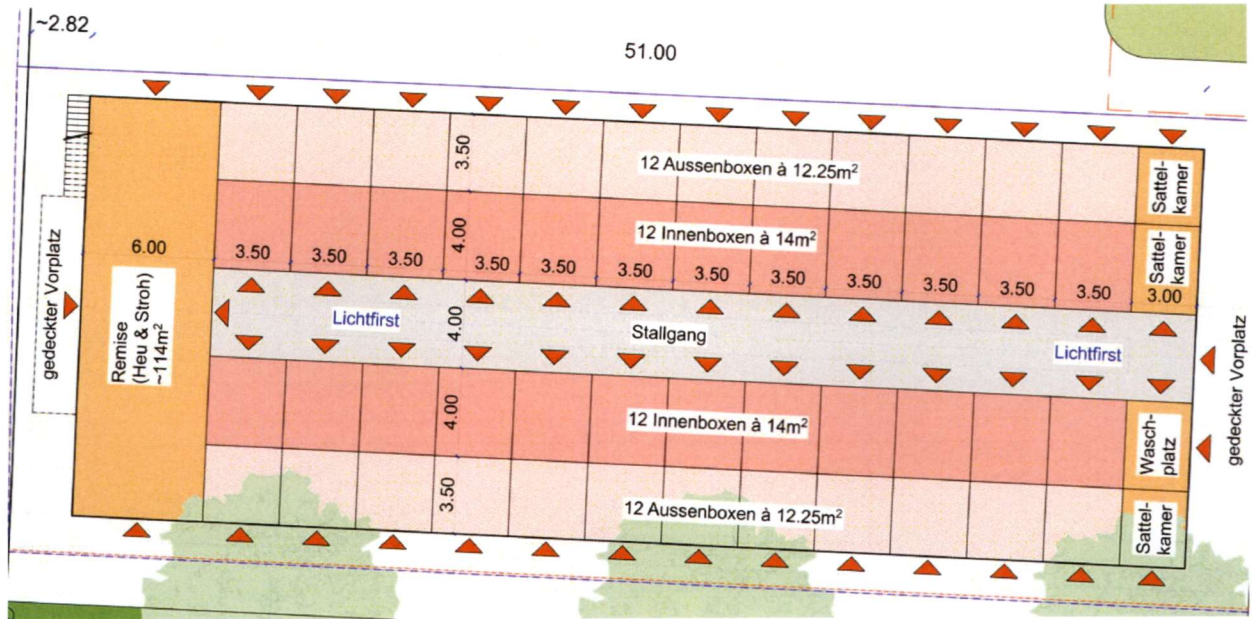
**BAUMGARTNER AG** Paul und Ivo Baumgartner  
 Holzbau - Architektur Dorfstrasse 28 T 052 368 05 10  
 8356 Erlenhausen TG F 052 368 05 11  
 Spezialist für Reithallen und Pferdeställe [www.pbaumgartner.ch](http://www.pbaumgartner.ch)



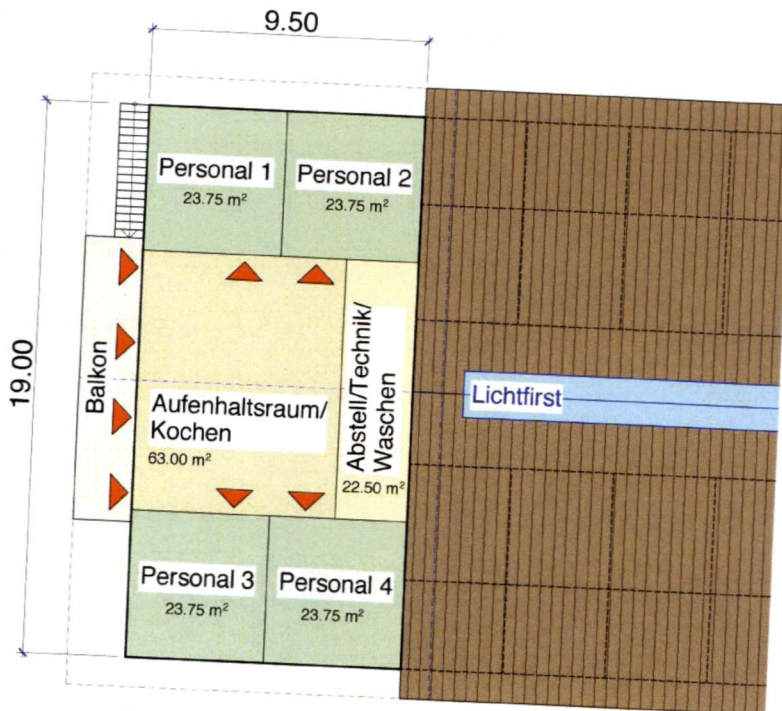
## Schnitt Annexbau

**BAUMGARTNER AG** Paul und Ivo Baumgartner  
 Holzbau - Architektur Dorfstrasse 25 1 032 368 05 10  
 8158 Etenhausen TG F 032 368 05 11  
 Spezialist für Reithallen und Pferdeställe [www.pbaumgartner.ch](http://www.pbaumgartner.ch)

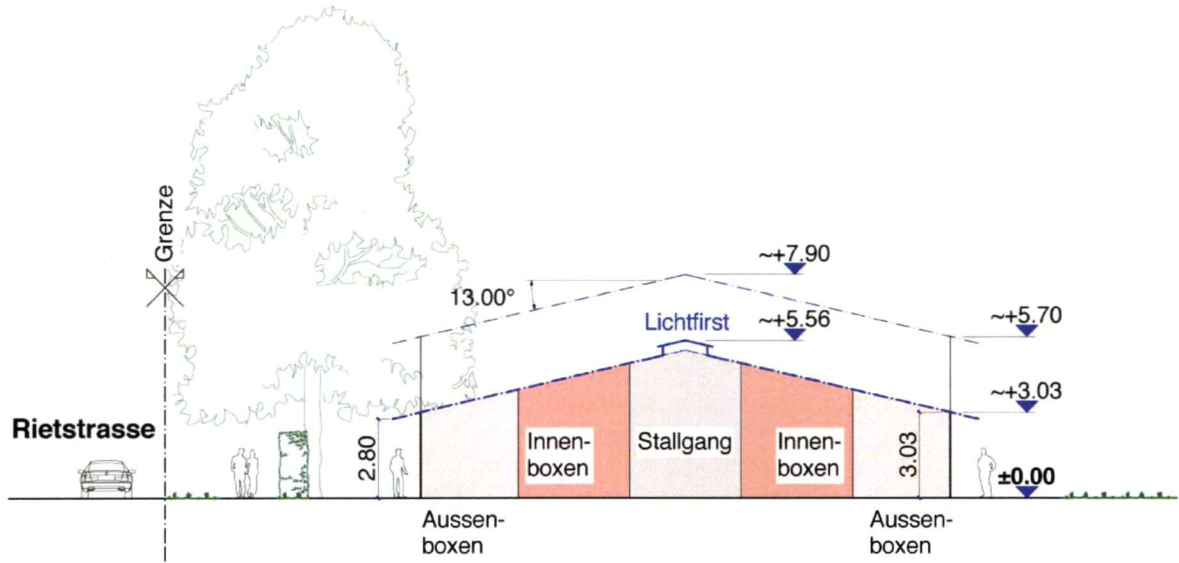
## A2 Boxenställe



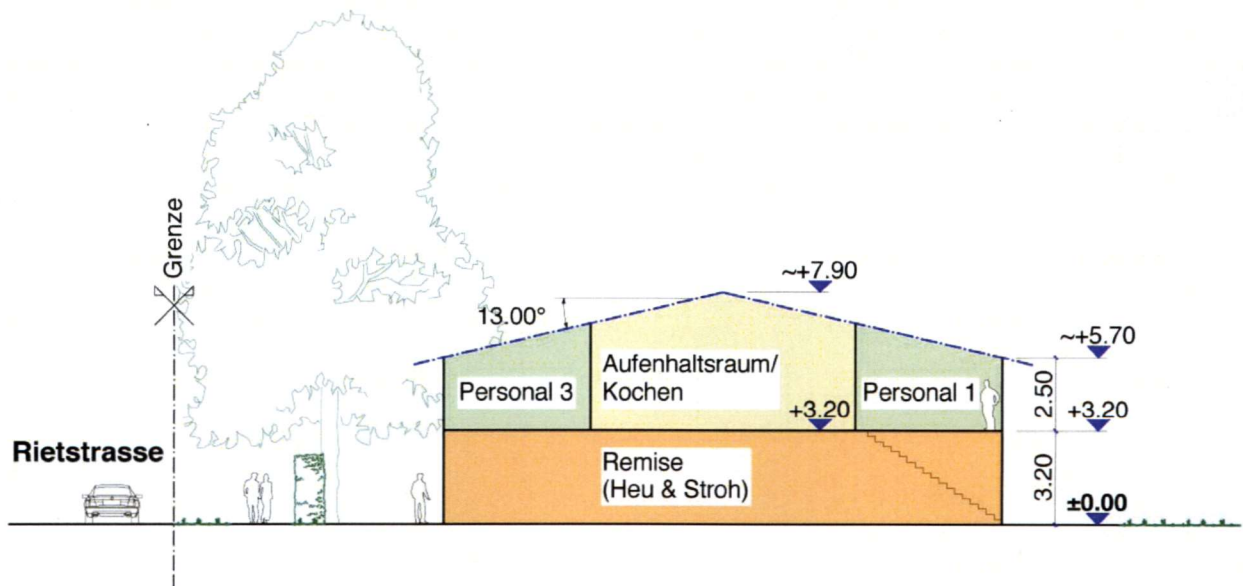
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**

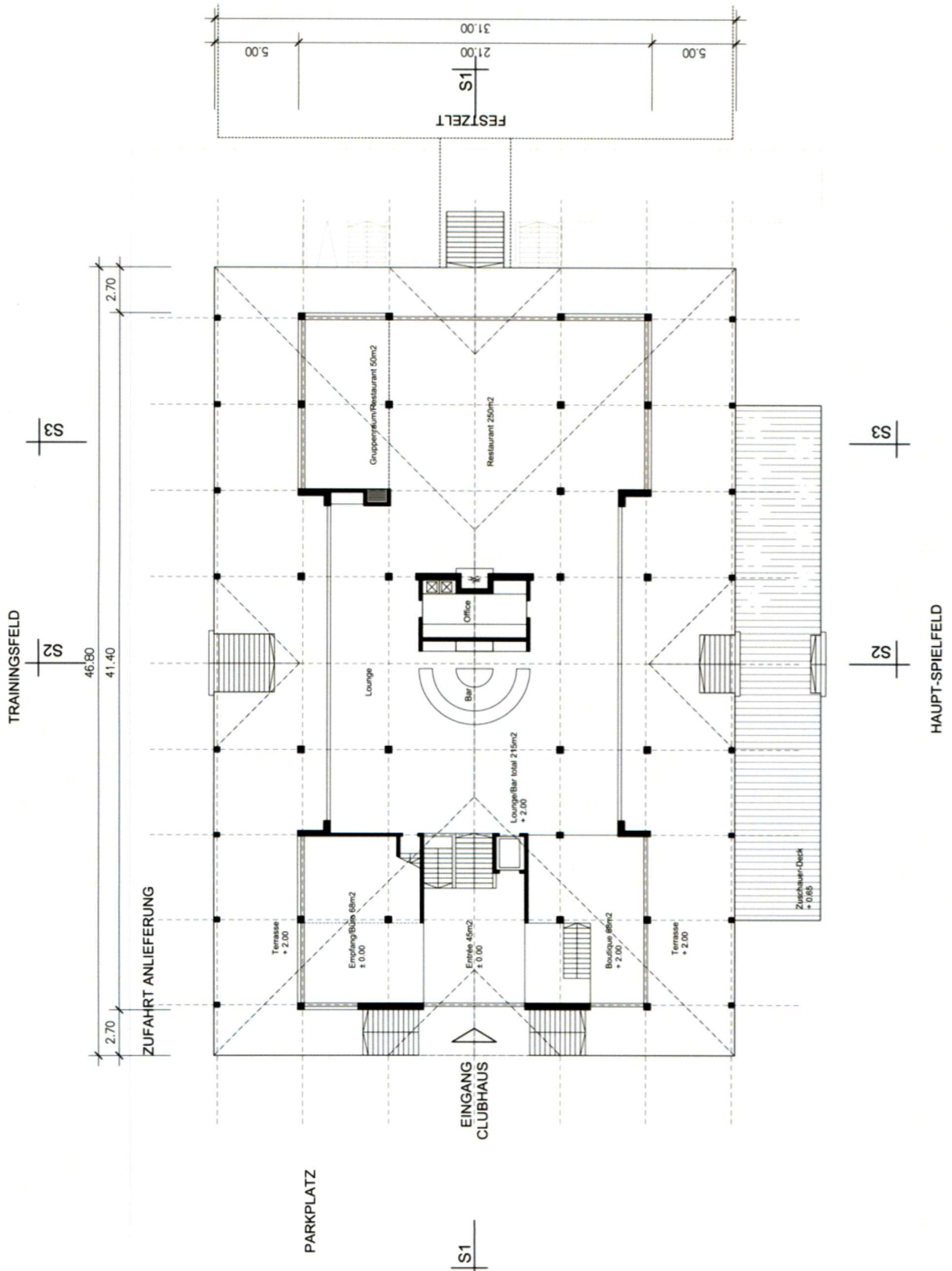


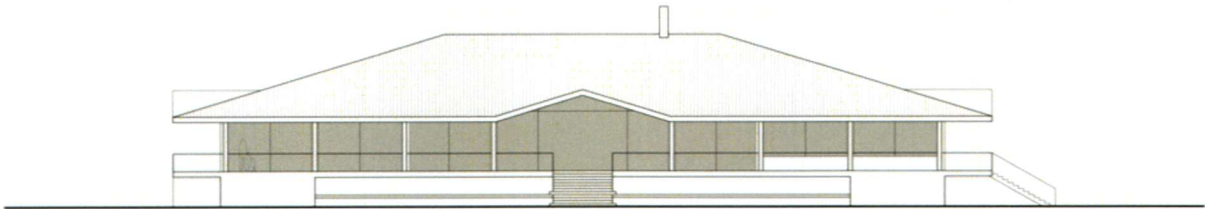
**Schnitt Boxenstall**



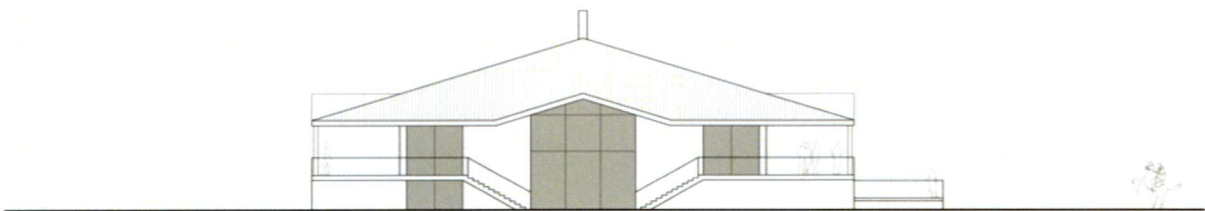
**Schnitt Remise/Studios**

C Clubhaus

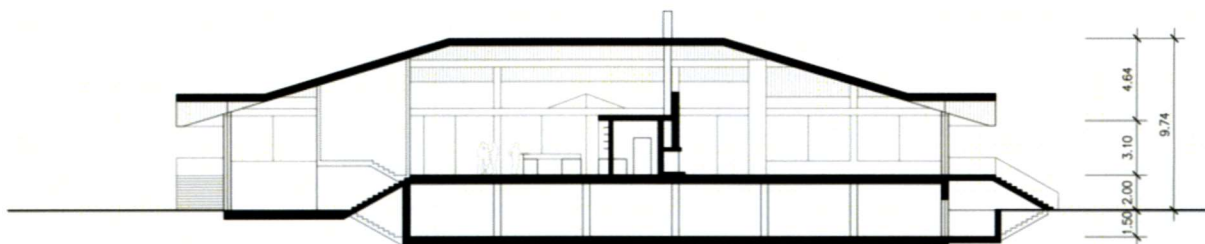




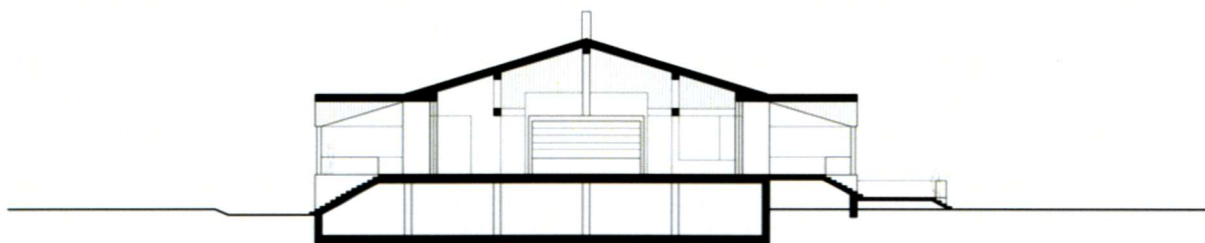
ANSICHT VOM HAUPT-SPIELFELD



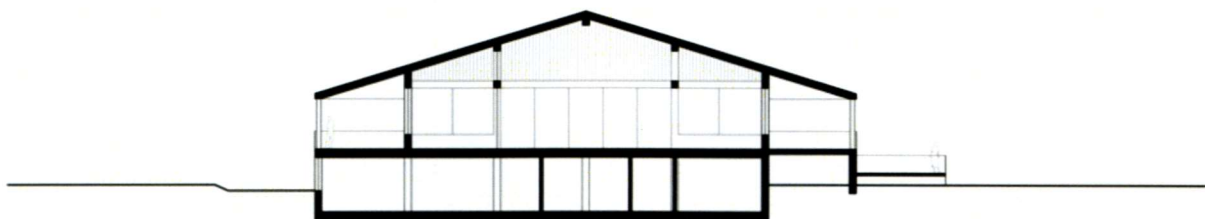
ANSICHT EINGANG



LÄNGSSCHNITT S1



QUERSCHNITT S2



QUERSCHNITT S3

## Verkehrstechnische Untersuchung

Auftraggeber  
Herr M. Ackeret, Polo-Pferdepenion, Seuzach  
Herr M. Gräff, Polo Park Zürich

---

## Privater Gestaltungsplan Wisental Verkehrstechnische Untersuchung

30. März 2010

---

**B Ü H L M A N N**  
*Ingenieur- und Planungsbüro*  
Schlossbergstrasse 10a  
8702 Z o l l i k o n  
Tel. 044 391 95 45 Fax 044 391 95 41  
E-Mail [fbuehlmann@swissonline.ch](mailto:fbuehlmann@swissonline.ch)

## INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Ausgangslage und Auftrag	3
2. Grundlagen	3
3. Situation	4
4. Verkehrsaufkommen	
4.1 Verkehrsbelastungen Ist-Zustand	5
4.2 Verkehrserzeugung Projekt	7
5. Beurteilung Verkehrsqualität	
5.1 Verkehrsqualität	9
5.2 Ist-Zustand	10
5.3 Mit Projektverkehr	10
6. Parkplatz P2	
5.1 Situation	13
5.2 Verkehrsablauf heute	15
5.3 Optimierte Erschliessung	15
7. Empfehlungen	
7.1 Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse	17
7.2 Parkplatz P2	17
7.3 Turnierbetrieb	17

## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFTRAG

---

Das Gebiet Wisental in Seuzach wird seit einiger Zeit als Areal für den Polosport genutzt. Die Herren M. Ackeret und M. Gräff beabsichtigen, den Polo Park Zürich in Seuzach auszubauen. Dabei soll der Landwirtschaftsbetrieb Unter-Ohringen mit zusätzlichen Bauten und Anlagen, die für den Polobetrieb erforderlich sind, erweitert werden. Vorgesehen sind Stallungen, Wohnraum für Pferdepfleger, Remise für Geräte, Clubhaus mit Restaurationsbetrieb, Parkplätze usw. Für das Areal liegt ein Bebauungskonzept des Architekturbüros Baumgartner AG vor.

Zur Realisierung der vorgesehenen Bauten muss gemäss Artikel 1 Abs. 3d der Bauordnung der Gemeinde Seuzach für die Erholungszone Ed Wisental ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt werden, welcher unter anderem die ortsbauliche Eingliederung sowie die Erschliessung regelt.

Vor einiger Zeit wurde der Gestaltungsplan den kantonalen Stellen zur Vernehmlassung eingereicht. Die Baudirektion verlangt weitergehende Abklärungen zur Erschliessung. Insbesondere ist bei der Einmündung der Zufahrtsstrasse in die Rietstrasse die Frage der Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens auf der Rietstrasse zu klären.

Das Ingenieur- und Planungsbüro Bühmann, Zollikon, wurde durch die Grundeigentümer beauftragt, auf der Basis der aktuellen Verkehrsbelastungen die künftige Situation aus verkehrstechnischer Sicht zu beurteilen.

## 2. GRUNDLAGEN

---

- [1] Privater Gestaltungsplan Wisental  
Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV  
Suter von Känel Wild AG, 3. August 2009
- [2] Privater Gestaltungsplan Wisental  
Mitwirkung, Entwurf Stand 12. 1. 2010  
Suter von Känel Wild AG, 12. Januar 2010
- [3] Privater Gestaltungsplan Wisental  
Parkplatzerschliessung  
Suter von Känel Wild AG, 11. Januar 2010
- [4] Baudirektion Kanton Zürich, Tiefbauamt  
Verkehrsdaten 2007 auf Schaffhauserstrasse, Rietstrasse, Ohringerstrasse

### 3. SITUATION

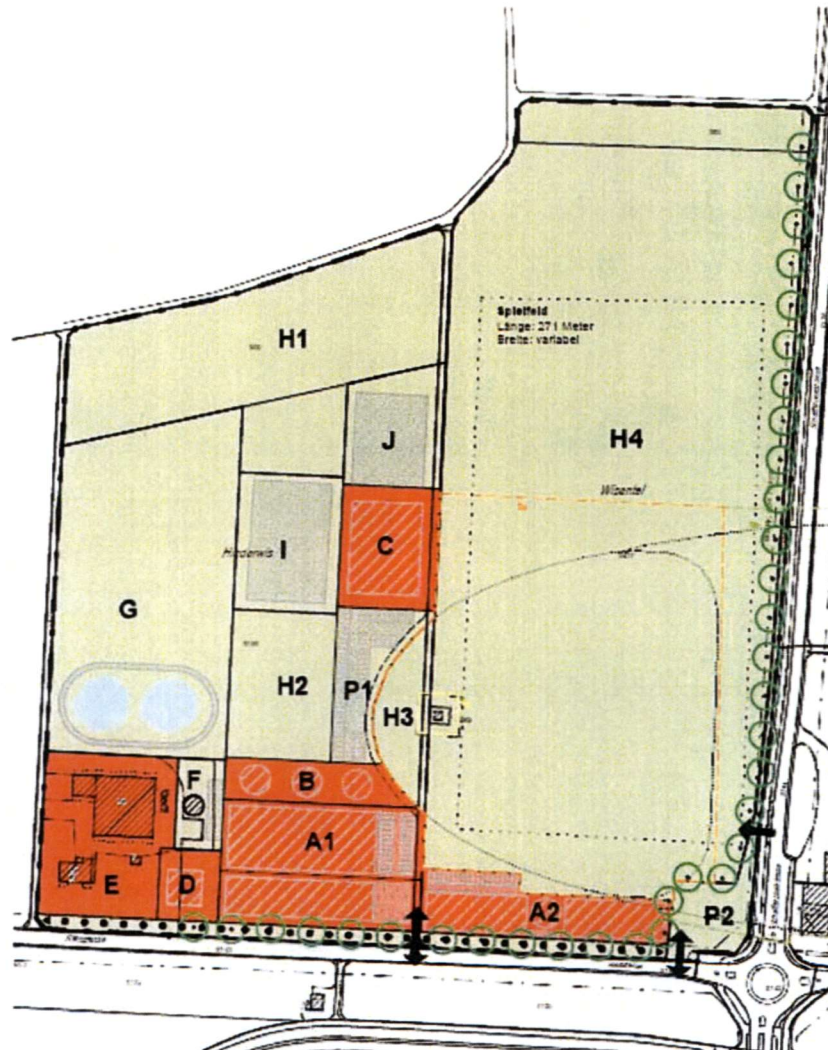


Abb. 1: Situation

## 4. VERKEHRSAUFKOMMEN

### 4.1 Verkehrsbelastungen Ist – Zustand

#### *Durchschnittlicher Tagesverkehr*

Für die vier Zufahrten des Kreisels Schaffhauser- / Rietstrasse liegen Verkehrszählungen des Tiefbauamtes des Kantons Zürich für das Jahr 2007 vor. Diese Werte wurden für 2010 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% hochgerechnet. In Abbildung 2 ist der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) dargestellt.

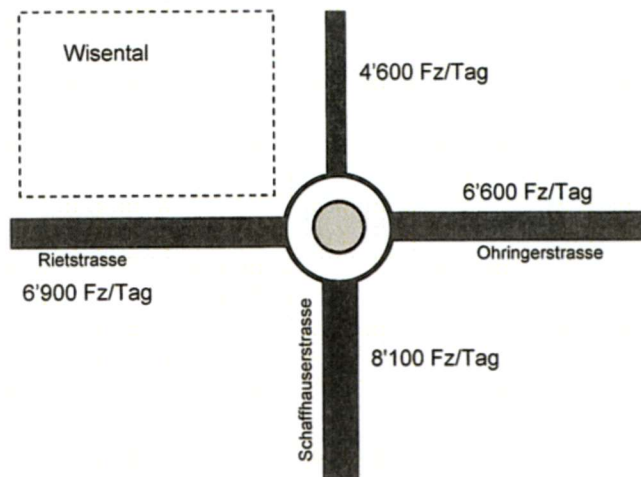


Abb. 2: Verkehrsbelastungen 2010 [DTV]

#### *Tagesganglinie Rietstrasse*

Für die verkehrstechnischen Abklärungen ist die Rietstrasse massgebend. In Abbildung 3 ist für die Rietstrasse der Tagesverlauf der Verkehrsbelastung 2007 für die beiden Fahrrichtungen dargestellt. Die Darstellung zeigt einen Verlauf mit einer stark ausgeprägten Abendspitze und einer weniger ausgeprägten Morgenspitze. Auffallend ist der kongruente Verlauf der Belastungen für die beiden Richtungen Neftenbach und Kreisel. Im Querschnitt liegt die maximale Belastung bei rund 650 Fz/h (Abendspitze). Die maximalen Belastungen je Richtung betragen gut 300 Fz/h.

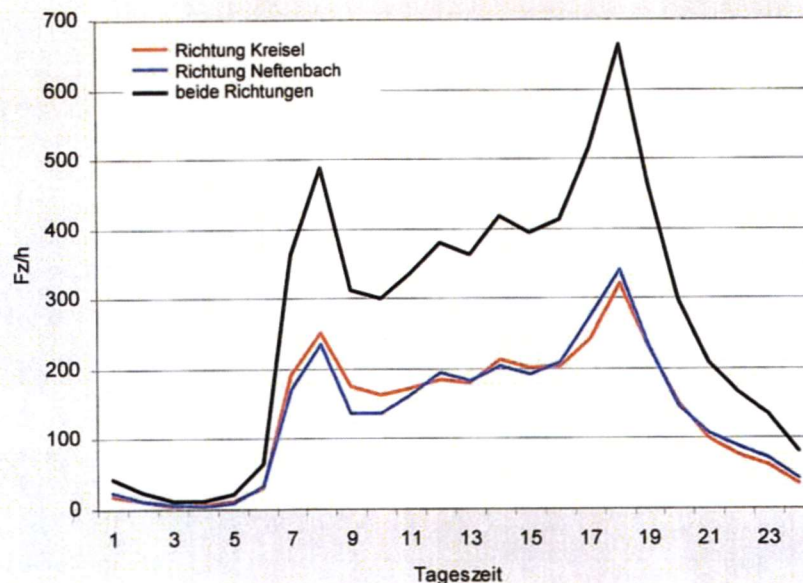


Abb. 3: Tagesverlauf Rietstrasse 2007 [Fz/h]

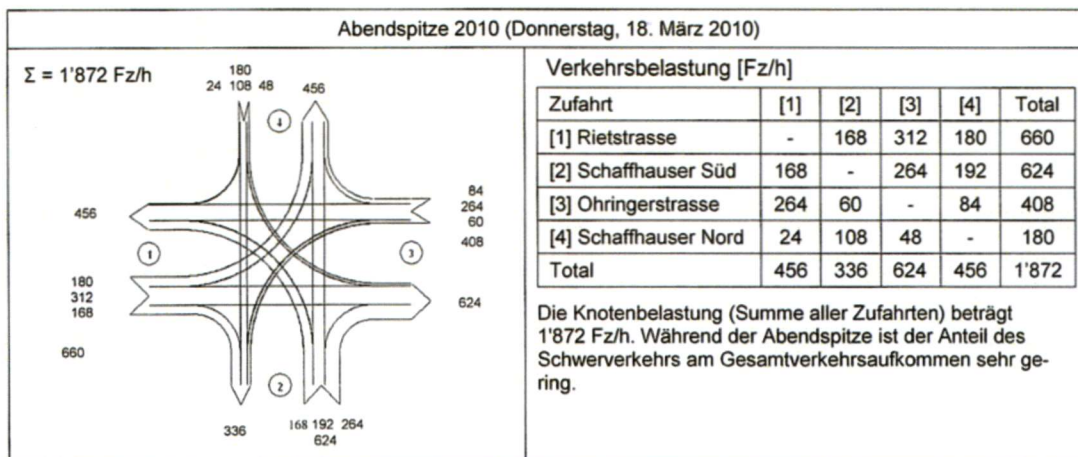
Die Verkehrsströme beim Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse wurden am Donnerstag, 18. März 2010 während der Abendspitze mit einer Kurzzählung erhoben. Abbildung 4 zeigt die auf eine Stunde hochgerechneten Verkehrsströme. Die Gesamtbelastung des Kreisels (Summe aller Zufahrten) beträgt rund 1'900 Fz/h.

Im Vergleich mit den in Abbildung 3 dargestellten Verkehrsbelastungen sind die aufgrund der Verkehrserhebungen ermittelten Stundenwerte während der Abendspitze deutlich höher:

Abendspitze	Zählung 2010 Donnerstag, 18. März	Zählung 2007 TBA Kanton Zürich
Fahrtrichtung Kreisel	660 Fz/h	322 Fz/h
Fahrtrichtung Neftenbach	456 Fz/h	341 Fz/h

Die verkehrstechnischen Untersuchungen basieren auf den im März 2010 gezählten Verkehrsbelastungen. Obwohl diese Belastungen lediglich mit Kurzzählung erhoben wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die damit ermittelten Resultate auf der „sicheren Seite“ liegen.

**Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse**



**Abb. 4:** Verkehrsströme Abendspitze 2010

**4.2 Verkehrserzeugung Projekt**

Das Projekt sieht im Bereich der Liegenschaft Unter-Ohringen einen zusätzlichen Parkplatz (P1) mit 108 Parkfeldern vor. Dieser Parkplatz wird über die bestehende Zufahrtsstrasse an die Rietstrasse angebunden. Im Rahmen der Projektrealisierung ist vorgesehen, die Zufahrtsstrasse den künftigen Anforderungen anzupassen. Insbesondere soll der Einmündungsbereich so ausgebaut werden, dass der Begegnungsfall Lastwagen / Personenwagen ohne Probleme gewährleistet werden kann.

Von den Betreibern des Polo Parks Zürich wird das künftige Verkehrsaufkommen wie folgt abgeschätzt:

Normalbetrieb	75 bis 100 Personenwagen pro Tag		
	4 Lastwagen und 3 Transporter (< 3.5 t) pro Woche		
Turnierbetrieb			
Kleinturniere (ca. viermal pro Jahr)	200 Personenwagen	}	verteilt über 2 Tage
Open (ca. einmal pro Jahr)	600 Personenwagen		
	10 Lastwagen		

Für das Abschätzen der Leistungsfähigkeit der Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse wird von einer möglichst hohen Auslastung der Parkfelder von je 50 ein- bzw. ausfahrenden Personenwagen pro Stunde ausgegangen.

Unter der Annahme, dass die Zu- und Wegfahrt fast ausschliesslich (90%) über den Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse zum Autobahnanschluss Winterthur-Ohringen erfolgt, ergeben sich die in Abbildung 5 dargestellten Verkehrsströme für die Abendspitze 2010.

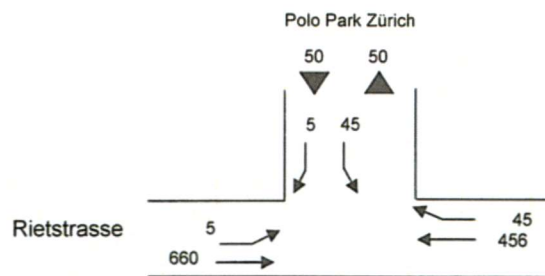


Abb. 5: Verkehrsströme 2010 mit Projektverkehr (Abendspitze)

## 5. BEURTEILUNG VERKEHRSQUALITÄT

### 5.1 Verkehrsqualität

Zum Beurteilen der Verkehrsqualität werden bei Knoten die mittleren Wartezeiten verwendet. Wenn diese bei grösseren Belastungen eine bestimmte Grenze überschreiten, führt dies zu einem überproportionalen Anwachsen der Fahrzeugrückstaus in den Knotenzufahrten, die Leistungsfähigkeit ist überschritten. In der Verkehrstechnik wird die Verkehrsqualität in Stufen angegeben (vgl. Tabelle 1). Dabei ist bei der Planung von Verkehrsanlagen die Verkehrsqualitätsstufe C anzustreben. Ein Unterschreiten der Stufe D sollte vermieden werden, weil in diesem Fall eine ausreichende Verkehrsqualität nicht mehr gewährleistet ist. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die Verkehrsqualitätsstufen.

Die Leistungsfähigkeit unregelter Knoten wird mit dem Knotensimulationsprogramm KNOSIMO bestimmt. Bei Kreiseln wird das Programm der Ruhr-Universität (Prof. Brilon, Verfahren nach SN 640 024a) angewandt.

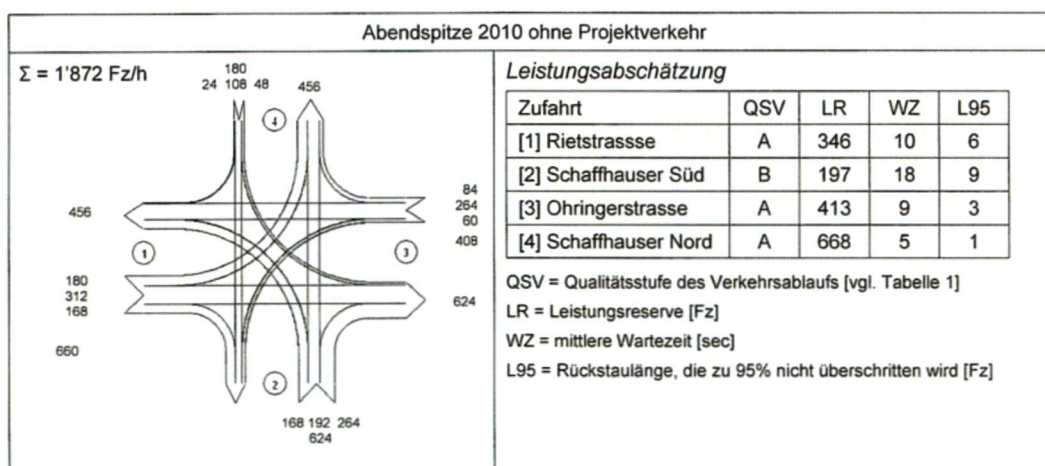
Qualitätsstufe	- Knotendurchfahrt - Wartezeiten - mittlere Wartezeit bei Einfahrt	Verkehrsqualität	Kolonnenbildung (Rückstau)
Stufe A	- nahezu ungehindert - Mehrzahl Fz ohne Wartezeit - $\leq 10$ sec	ausgezeichnet	keine Kolonnen
Stufe B	- nur in geringem Mass behindert - Wartezeit hinnehmbar - $\leq 15$ sec	gut	kaum Kolonnen
Stufe C	- häufige Beeinflussung durch vortrittsberechtigzte Fz - Wartezeiten wachsen spürbar an - $\leq 25$ sec	zufriedenstellend	kleinere Kolonnen
Stufe D	- alle Fz müssen Behinderungen hinnehmen - z.T. für einzelne Fz hohe Wartezeiten - $\leq 45$ sec	ausreichend	vorübergehend längere Kolonnen, werden abgebaut
Stufe E	- ständige Behinderungen mit zeitweiser Überlastung - sehr lange und stark streuende Wartezeiten - $> 45$ sec	mangelhaft	kein Abbau der z.T. sehr langen Kolonnen
Stufe F	- Überlastung während ganzer Stunde - sehr lange Wartezeiten - keine Angabe	ungenügend	kein Abbau der z.T. sehr langen Kolonnen

Tab. 1: Verkehrsqualitätsstufen

## 5.2 Ist - Zustand

Beim Ist – Zustand interessiert lediglich die Verkehrsqualität beim Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse. Bei der Einmündung der Zufahrtstrasse in die Rietstrasse ist das heutige Verkehrsaufkommen sehr gering und eine Beurteilung der Verkehrsqualität ist nicht erforderlich.

Die Verkehrsströme und die Resultate der Leistungsabschätzungen sind für den Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse in Abbildung 6 zusammengestellt.



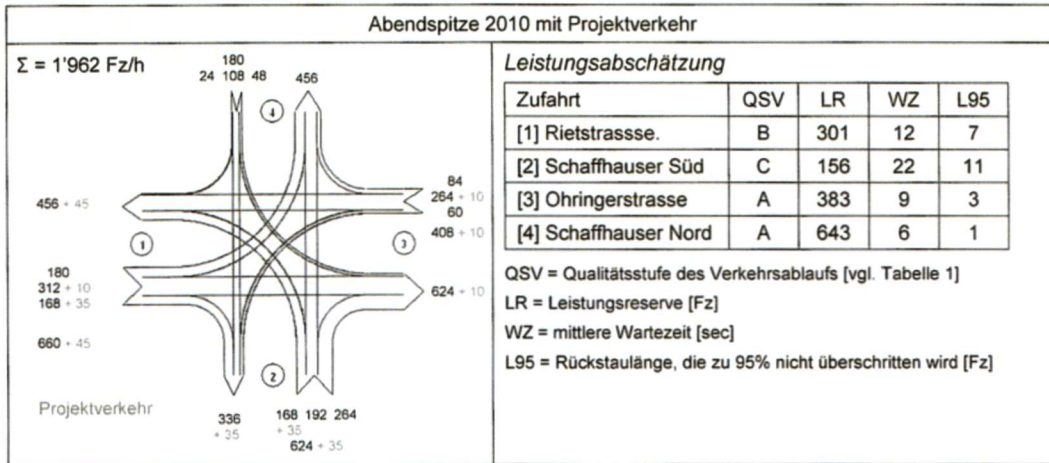
**Abb. 6:** Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse: Verkehrsströme 2010 ohne Projektverkehr (Abendspitze)

Die ausgewiesene Verkehrsqualität zeigt mit Ausnahme der Zufahrt Schaffhauserstrasse Süd für alle Zufahrten die Qualitätsstufe A (ausgezeichnet, keine Kolonnen). Für die Zufahrt Schaffhauserstrasse Süd wird die Qualitätsstufe B (gut, kaum Kolonnen) angegeben. Insgesamt kann die Verkehrsqualität für den Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse als gut beurteilt werden.

## 5.3 Mit Projektverkehr

### *Kreisel Schaffhauser- / Rietstrasse*

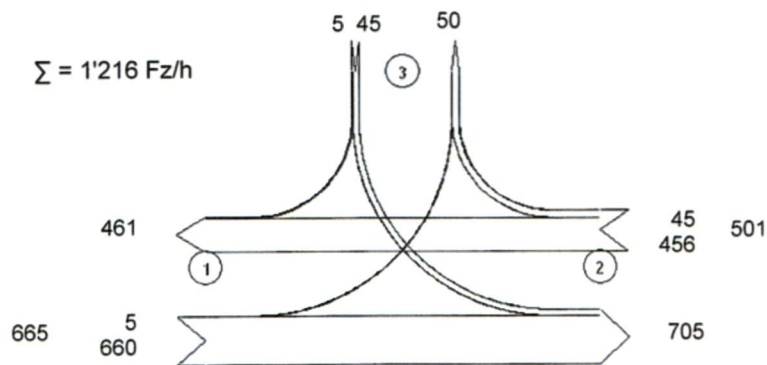
Mit dem Projektverkehr werden beim Kreisel hauptsächlich die Zufahrten Rietstrasse und Schaffhauserstrasse Süd zusätzlich belastet. Wird davon ausgegangen, dass sich der Projektverkehr beim Kreisel mit 80% in Richtung Winterthur und 20% in Richtung Seuzach aufteilt, ergeben sich die in Abbildung 7 dargestellten Verkehrsströme und Verkehrsqualitätsstufen.



**Abb. 7:** Kreisell Schaffhauser- / Rietstrasse  
Verkehrsströme 2010 mit Projektverkehr (Abendspitze)

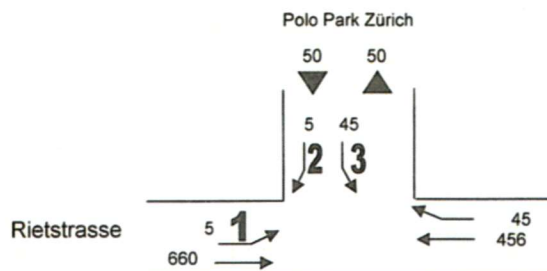
Die Verkehrsqualität beim Kreisell Schaffhauser- / Rietstrasse kann auch mit dem Projektverkehr als zufrieden stellend (Qualitätsstufe C, kleinere Kolonnen) beurteilt werden.

*Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse*



**Abb. 8:** Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse  
Verkehrsströme 2010 mit Projektverkehr (Abendspitze)

Die Simulation des Verkehrsablaufes bei der Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse hat die in Tabelle 2 aufgeführten Resultate ergeben.



Strom	mittlere Wartezeit [sec]	mittlere Staulänge [Fahrzeuge]	maximale Staulänge [Fahrzeuge]	Verkehrsqualität
1 Linksabbieger	13	0	2	Stufe B gut
2 Rechtseinmünder	18	1	4	Stufe C zufriedenstellend
3 Linkseinmünder	33	1	2	Stufe D ausreichend

Tab. 2: Beurteilung Verkehrsqualität (Abendspitze mit Projektverkehr)

Die Ergebnisse der Simulation ergeben eine ausreichende bis gute Verkehrsqualität für den Verkehrsablauf bei der Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse. Dies obwohl die getroffenen Verkehrsannahmen eher an der oberen Grenze liegen.

## 6. PARKPLATZ P2

### 6.1 Situation

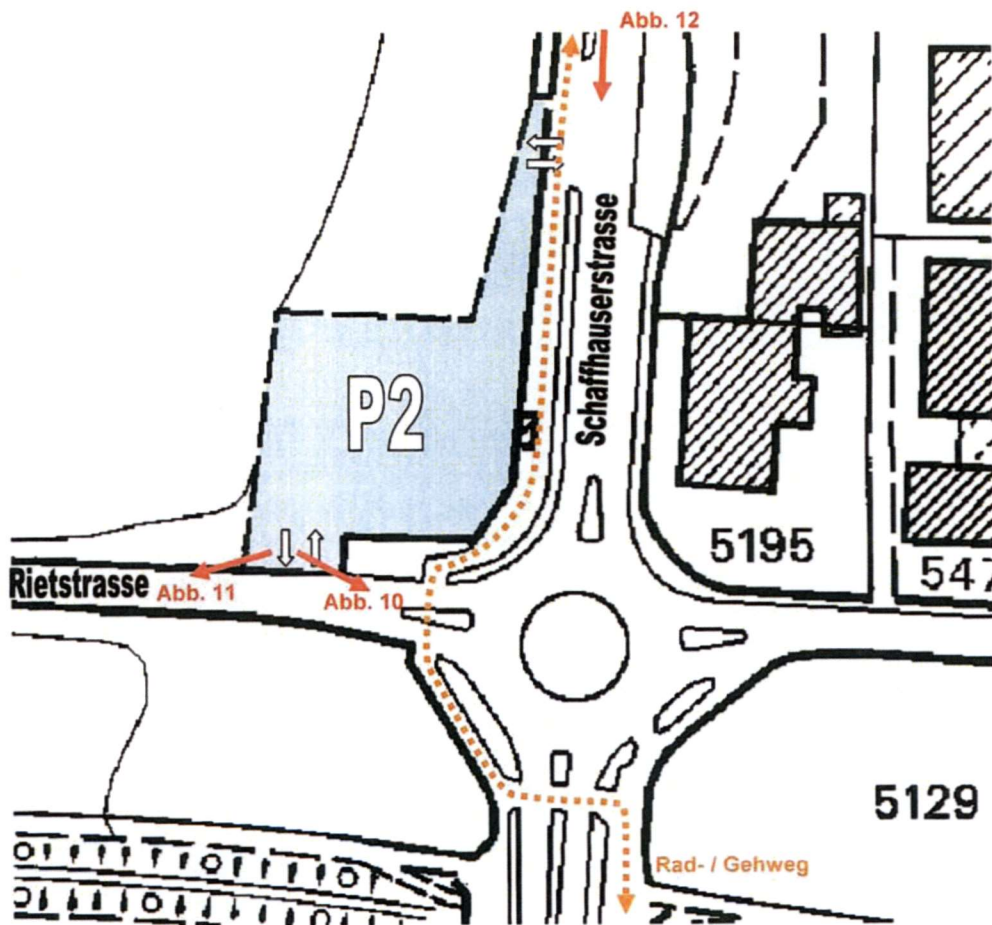


Abb. 9: Lage Parkplatz P2



**Abb. 10:** Parkplatz P2 Ausfahrt Rietstrasse  
Sicht in Richtung Kreisel



**Abb.11:** Parkplatz P2 Ausfahrt Rietstrasse  
Sicht in Richtung Neftenbach



**Abb.12:** Parkplatz P2 Ein- / Ausfahrt Schaffhauserstrasse  
Sicht in Richtung Kreiselfeld

## 6.2 Verkehrsablauf heute

Die Ein- und Ausfahrt beim Parkplatz P2 ist heute sowohl über die Rietstrasse als auch über die Schaffhauserstrasse möglich. Dabei kann bei beiden Ein- / Ausfahrten aus allen Richtungen bzw. in alle Richtungen gefahren werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist die nahe Lage der Ein- / Ausfahrt Rietstrasse zum Kreiselfeld Schaffhauser- / Rietstrasse. Infolge der geringen Frequenzen und den guten Sichtverhältnissen führt die heutige Situation jedoch zu keinen nennenswerten Unzulänglichkeiten im Verkehrsablauf.

## 6.3 Optimierte Erschliessung

Die Erschliessung des Parkplatzes P2 könnte mit dem in Abbildung 13 dargestellten Einbahnregime optimiert werden. Mit diesem System könnten bis auf eine Ausnahme alle Linksabbiege- und Linkseinmündebeziehungen eliminiert werden. Das Linkseinmünden in die Schaffhauserstrasse bleibt bestehen. Diese Beziehung hat jedoch eine geringe Bedeutung.

Das Rechteinmünden in die Schaffhauserstrasse ist heute nur für Personenwagen möglich. Diese Ausfahrt müsste mit dem Einbahnregime so umgebaut werden, dass sie auch für Lastwagen befahrbar wird. Zudem müsste die Anordnung der Parkfelder dem neuen Regime angepasst werden.

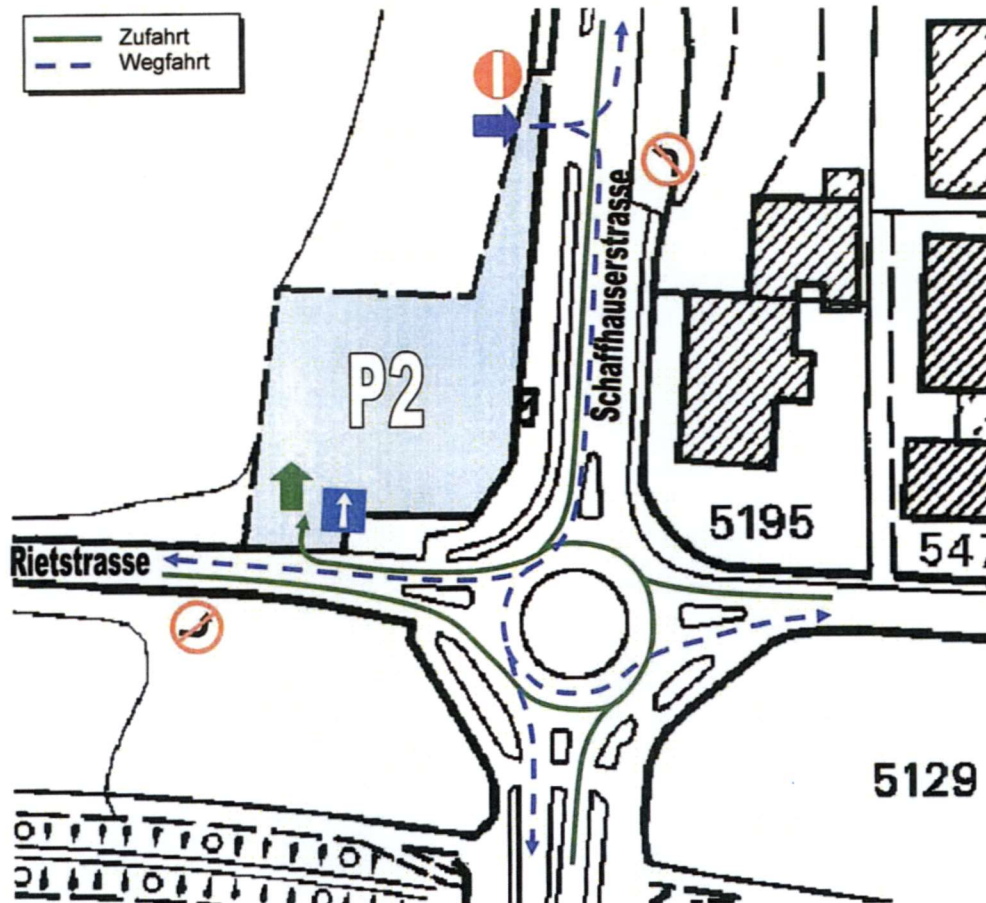


Abb.13: Einbahnregime für Zu- / Wegfahrt Parkplatz P2

## 7. EMPFEHLUNGEN

---

### 7.1 Einmündung Rietstrasse / Zufahrtsstrasse

Aufgrund der Resultate der verkehrstechnischen Untersuchungen kann auf einen separaten Linksabbieger auf der Rietstrasse verzichtet werden. Im Weiteren zeigten die durchgeführten Leistungsabschätzungen, dass unter den für den Normalbetrieb getroffenen Annahmen eine genügend gute Verkehrsqualität mit dem ausgewiesenen Zusatzverkehr sowohl bei der Einmündung als auch beim Kreiselschaffhauser- / Rietstrasse gewährleistet werden kann.

**Fazit** *Mit den im Gestaltungsplan vorgesehenen Anpassungen auf der Zufahrtsstrasse zum Polo Park Zürich (Begegnungsfall Lastwagen / Personenwagen wird gewährleistet) und dem Einhalten der notwendigen Sichtweiten können aus verkehrstechnischer Sicht die Neubauten und zusätzlichen Parkfelder als genügend erschlossen beurteilt werden. Auf die Anordnung eines separaten Fahrstreifens für den Linksabbiegeverkehr kann verzichtet werden.*

### 7.2 Parkplatz P2

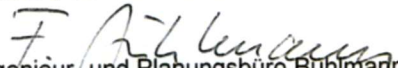
Die Zu- und Wegfahrten beim Parkplatz P2 funktionieren mit dem heutigen Regime zufrieden stellend. Der geplante Ausbau des Polo Parks Zürich beeinflusst im Normalbetrieb das Verkehrsaufkommen beim Parkplatz P2 kaum. Sollten die Frequenzen beim Parkplatz P2 aus andern Gründen deutlich zunehmen, so müsste mit einem Einbahnsystem der Verkehrsablauf verbessert und die daraus erforderlichen baulichen Anpassungen umgesetzt werden.

**Fazit** *Da der Ausbau des Polo Parks Zürich kaum Einfluss auf die Frequenzen beim Parkplatz P2 hat, sollte dieser aus verkehrstechnischen Überlegungen nicht als Bestandteil des Gestaltungsplans behandelt werden.*

### 7.3 Turnierbetrieb

Für den Turnierbetrieb, hauptsächlich für das einmal jährlich stattfindende Open, sind speziell auf die Erfordernisse der Turniere ausgerichtete Verkehrskonzepte zu entwickeln. Das Erarbeiten dieser Konzepte ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrsgutachtens.

Zollikon, 30. März 2010

  
Ingenieur- und Planungsbüro Bühlmann  
Dr. F. Bühlmann, dipl. Ing. ETH/SIA/SVI

---

Ingenieur- und Planungsbüro Bühlmann Zollikon

## Privater Gestaltungsplan Wisental

# Mitwirkung

### Öffentliche Auflage

Der Private Gestaltungsplan Wisental lag zwischen dem 21. August 2009 und dem 20. Oktober 2009 öffentlich auf. Während dieser Frist sind drei Schreiben eingegangen, in welchen mehrere Einwendungen formuliert sind.

Zu diesen Einwendungen ist im Festsetzungsverfahren gesamthaft Stellung zu nehmen. Soweit die Einwendungen berücksichtigt werden, wird der Private Gestaltungsplan angepasst, andernfalls wird die Ablehnung begründet, soweit darauf einzutreten ist.

Im vorliegenden Bericht werden alle Eingaben behandelt.

### Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 5.11.2009 hat das ARV seine Beurteilung formuliert. Zu den kantonalen Anliegen wird im 2. Teil dieses Berichtes Stellung genommen.

### Anhörung Gemeinden

Die Nachbargemeinden Hettlingen, Dägerlen, Dinhard und Winterthur sowie die RWU haben im Rahmen der Anhörung zustimmend Stellung genommen.

Beratungen am 8.12.2009  
und am 12.1.2010

Zur Behandlung der Einwendungen und zur Beratung des Vorprüfungsberichtes fanden am 8.12.2009 und am 12.1.2010 in Seuzach Sitzungen statt, an denen folgende Personen teilnahmen:

- Seitens der Gemeinde: Katharina Weibel, Bau- und Planungsvorsteherin, Ruedi Götz, Bausekretär und Lea Arnold, Mitarbeiterin Bauverwaltung
- Seitens des Kantons: Balthasar Thalmann, Kreisplaner, Sascha Emmenegger, Amt für Verkehr (AFV)
- Seitens der Trägerschaft: Markus Ackeret, Markus Gräff
- Berater der Trägerschaft: Hans-Peter Bärtsch, BKG Architekten AG
- Planer: Alwin Suter und Fiona Mera, Suter • von Känel • Wild • AG

## 1. Öffentliche Auflage

### Baubereich C verschieben

Eine Einwendung beanstandet, dass der Gestaltungsplan einen Baubereich für ein ausgesprochen grosses Clubhaus an zentraler Lage auf dem Pologelände ermögliche. Dadurch werde die offene Landschaft verstellt und der optische Eindruck von Grosszügigkeit verschwinde.

Das Clubhaus sei daher entlang der Schaffhauser- oder der Rietstrasse zu erstellen und der Baubereich C entsprechend zu verschieben.

#### *Haltung Gemeinderat*

*Wie aus dem erläuternden Bericht hervorgeht, ist das Clubhaus aus Sicht der Betreiber zwingend in der Mitte des Spielfeldes anzuordnen. Eine Verlegung an die Schaffhauserstrasse würde ein Verlegen des Spielfeldes Richtung Westen erforderlich machen, was wegen der Grundwasserfassung nicht realisierbar ist. Zudem wäre der Bezug des Clubhauses zum Allwetterplatz unterbrochen.*

*Eine Verlegung an die Rietstrasse ist einerseits wegen der Beziehung zum Spielfeld und andererseits mit Rücksicht auf die engen Platzverhältnisse zwischen Strasse und Grundwasserschutzzone unzweckmässig.*

*Eine Verlegung des Clubhauses an die Schaffhauser- oder die Rietstrasse ist daher nicht umsetzbar.*

*Die Einwendung wird abgelehnt.*

#### *Besprechung mit Pro Natura*

*Im Rahmen eines Gesprächs haben sich die Trägerschaft und ein Vertreter von Pro Natura auf eine substanzielle Reduktion des Bauvolumens geeinigt. Das Clubhaus darf neu eine maximal überdachte Fläche von 1350 m<sup>2</sup> aufweisen. Dies entspricht einer Fläche von 30 m auf 45 m.*

### Mittel- und langfristige Entwicklungsstrategien

Zwei Einwendungen richten sich nicht direkt gegen den Gestaltungsplan, sondern vielmehr gegen eine künftige Ausdehnung der „Polozone“. Der Betrieb der Polosportanlage müsse ausschliesslich innerhalb der Erholungszone Ed realisiert werden. Die Einwender befürchten jedoch, dass dies nach dem Endausbau mit Stallungen für bis zu 300 Pferde nicht mehr möglich sein werde und es zu einer Ausdehnung der Polozone zulasten der produzierenden Landwirtschaft komme. Des weitern könnte die Überbauung, welche durch den Gestaltungsplan ermöglicht werde, ein Präjudiz für weitere Umzonungen auslösen.

Der Gemeinderat wird daher angefragt, welche Massnahmen von Seiten der Gemeinde unternommen werden, damit der produzierenden Landwirtschaft nicht weiteres wertvolles Kulturland entzogen wird, und wie er eine Ausdehnung der Polozone resp. die Ausscheidung einer „Landwirtschaftszone plus“ verhindern will.

*Haltung Gemeinderat*

*Voraussetzung für den Erlass des Gestaltungsplanes sind:*

- 1. Eintrag im regionalen Richtplan (Beschluss Delegiertenversammlung (20.6.2007) und Festsetzung durch den Regierungsrat)*
- 2. Festlegung einer Erholungszone Polo durch die Gemeinde (Gemeindeversammlung (14.5.2007) mit kantonaler Genehmigung)*

*Beide Verfahrensschritte sind erfolgt und deren Beschlüsse rechtskräftig geworden.*

Sodann ist festzuhalten, dass die in den beiden Schreiben formulierten Bedenken keine Einwendungen gegen den nun vorliegenden Gestaltungsplan enthalten. Massnahmen oder Festlegungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nicht Teil dieses Verfahrens. Sowohl eine allfällige Erweiterung der Erholungszone Ed als auch die Einführung einer „Landwirtschaftszone plus“ erfordern entsprechende Planungsverfahren in denen dazumal die Anliegen der Landwirte einzubringen wären.

*Im Sinne einer offenen Kommunikation beantwortet der Gemeinderat die beiden Fragen zum heutigen Zeitpunkt wie folgt:*

- Die Verwendung von privatem Landwirtschaftsland liegt in der Hand der jeweiligen Eigentümer. Der Gemeinderat hat keine Möglichkeit die Nutzung zu beeinflussen, solange sie landwirtschaftszonenkonform ist.*
- Die Idee einer „Landwirtschaftszone plus“ – wobei „plus“ offenbar Infrastrukturanlagen für Polopferde meint – ist noch sehr vage und rechtlich ungewiss. Die Gemeinde Hettlingen hat der RWU beantragt, sich dem Thema anzunehmen. Dies ist noch hängig. Weil weder Inhalt noch Konsequenzen einer allfälligen Festlegung bekannt sind, hat sich der Gemeinderat mit dem Thema noch gar nicht befasst.*

## 2. Kantonale Vorprüfung

### Zustimmungsinstanz

Der Kanton ist der Meinung, dass der Gestaltungsplan nicht vom Gemeinderat genehmigt werden kann, sondern der Zustimmung der Gemeindeversammlung bedürfe. Namentlich da die Nutzung im Baubereich D mit einem Haus für die Betriebsleitung über die zulässige Nutzung hinausgehe. Es sei zudem darzulegen, weshalb neben den Angestelltenzimmern zwei Betriebsleiterwohnungen vorgesehen sind.

### Haltung Gemeinderat

*Gemäss Bau- und Zonenordnung sind Bauten und Anlagen zulässig die für den Polosportbetrieb erforderlich sind. Dazu zählt auch Wohnraum für die Betriebsleitung. Im Gestaltungsplanperimeter sind sowohl der Poloclub, der Pensionsbetrieb und ein produzierender Landwirtschaftsbetrieb untergebracht. Es handelt sich dabei um eigenständige Betriebe, die jeweils Wohnraum für den Stallmeister (Pensionsbetrieb), den Spielmanager (Poloclub) und den Landwirt benötigen.*

*Nach Meinung des Gemeinderates, sind die beiden vorgesehenen Wohnbereiche für die Betriebsleitungen durchaus zweckmässig. Der Gestaltungsplan entspricht den Bestimmungen der BZO und bedarf daher nicht der Zustimmung der Gemeindeversammlung.*

### Sitzungsergebnis

*Für den Kanton ist nicht ersichtlich, dass eine derart grosse Fläche für Wohnraum ausgeschieden werden muss. Der Gestaltungsplan lässt Spielraum für mehrere Wohnungen.*

*Die Vertreter der Trägerschaft können glaubwürdig darlegen, dass der Stallmeister auf dem Betrieb wohnen muss, weil er operativ während 24 Stunden am Tag für die Tiere zuständig ist. Der Spielmanager ist jedoch nicht auf einen Wohnort innerhalb des Polozentrums angewiesen. Die maximal überbaute Grundfläche im Baubereich D kann auf 200 m<sup>2</sup> gesenkt werden. Es darf nur eine Wohnung realisiert werden.*

*Die Thematik Wohnen ist im Erläuternden Bericht schlüssig zu behandeln.*

*Die Sitzungsteilnehmer sind sich einig, dass durch den Verzicht der zusätzlichen Wohnung für den Spielmanager, der Gestaltungsplan der Regelung in der Bau- und Zonenordnung entspricht und damit nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.*

## Umgebungsbereiche H

Die Bestimmungen zu den Umgebungsbereichen H1 bis H4 seien zu offen formuliert. Es sei daher nicht auszuschliessen, dass diese Flächen zu Hartplätzen oder ähnlichem umgewandelt würden. Die Bestimmungen seien daher betreffend der zulässigen Oberflächen zu präzisieren.

*Haltung Gemeinderat* *Der Gemeinderat versteht die Bedenken. Die betreffende Bestimmung wird wie folgt ergänzt:*

*Ziffer 6.3 Abs. 1 In den Umgebungsbereichen H1-4 dürfen das Spielfeld für Spiele und Turniere sowie weitere offene Freiflächen, welche für das Training, die Pferdeausbildung und als Weiden benutzt werden, angelegt werden. Diese Flächen dürfen nicht befestigt werden und müssen eine geschlossene Grasnarbe aufweisen.*

*Sitzungsergebnis* *Der Kanton ist mit diesen Präzisierungen einverstanden.*

## Tribünen

Zu den Tribünen, welche während 80 Tagen zulässig sind, würden keine näheren Angaben gemacht. Da diese jedoch äusserst markant in Erscheinung treten könnten, sei es zwingend nötig, dass die zulässige Anzahl und Masse festgelegt werde.

*Haltung Gemeinderat* *Die Bestimmung wird entsprechend ergänzt. Die betreffende Bestimmung lautet neu:*

*Ziffer 6.3 Abs. 2 Während höchstens 80 Tagen im Jahr dürfen ausserhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 Tribünen für maximal 400 Personen aufgestellt werden. Andere Bauten sind keine zulässig.*

*Sitzungsergebnis* *Die Trägerschaft und der Kanton sind mit den Präzisierungen über die Grösse der Tribüne einverstanden.*  
*Die Sitzungsteilnehmer sind sich einig, dass für Spezialanlässe auch Speziallösungen denkbar sind: z.B. für Europameisterschaften Tribüne für 1000 Personen an zwei Wochenenden.*

## Umgebungsbereich I

Der Allwetterreitplatz darf gemäss Bestimmungen angemessen beleuchtet werden. Da Beleuchtungsanlagen sehr markant in Erscheinung treten und das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sei die Maximalhöhe für die Aussenbeleuchtungsanlagen festzulegen.

*Haltung Gemeinderat* Die betreffende Bestimmung wird entsprechend ergänzt und lautet neu:

*Ziffer 6.4 Abs. 2 Der Allwetterreitplatz darf mit einer Aussenbeleuchtungsanlage angemessen beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass keine blendende Wirkung auf die Umgebung entsteht. Es sind maximal 6 Beleuchtungsmasten mit einer Höhe von höchstens 16 m zulässig.*

*Sitzungsergebnis* Die Trägerschaft und der Kanton sind mit den Präzisierungen über die Anzahl und Höhe der Masten einverstanden.

## Grundwasserschutzzonen

Der Gestaltungsplan tangiert die neu festgesetzten Grundwasserschutzzonen. Die Umgebungsbereiche H3 und H4 befinden sich teilweise in der Engeren Schutzzone (S2) sowie der Umgebungsbereich P2 teilweise in der Weiteren Schutzzone (S3). Bis auf die Tribünen entsprechen die Nutzungen den Bestimmungen des Schutzzonenreglements. Gewerblich genutzte Parkplätze seien mit einem dichten Belag und einer dichten Entwässerung zu versehen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes seien dahingehend zu ergänzen.

In Kapitel 3.5 des erläuternden Berichtes sei das Thema Grundwasserschutz nicht korrekt umschrieben. Im Situationsplan seien bereits die neuen Schutzzonen vom 29. April 2009 dargestellt. Zudem sei der Satz „Es ist von einer Vergrösserung der Schutzzonen auszugehen.“ zu streichen. Die theoretischen, runden Schutzzonen (gepunktete schwarze Linie) seien auf dem Plan zu löschen.

*Haltung Gemeinderat* Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt und lauten neu:

*Ziffer 6.3 Abs. 2 Während höchstens 80 Tagen im Jahr dürfen ausserhalb der Grundwasserschutzzonen S1 und S2 Tribünen für maximal 400 Personen aufgestellt werden. Andere Bauten sind keine zulässig.*

*Ziffer 8.4 Abs. 1 ..... erstellt werden. Sie sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen. Ausgenommen sind neue Parkplätze innerhalb der Schutzzone S3, welche mit einem dichten Belag, Randbordüren und dichter Entwässerung zu versehen sind. Die .....*

*Die gewünschten Anpassungen im Erläuterungstext und Plan werden vorgenommen.*

*Sitzungsergebnis* Der Kanton ist mit diesen Präzisierungen einverstanden.

## Wasserversorgung

Die Versorgung des Gestaltungsplangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sei im Einverständnis mit der Wasserversorgung Seuzach zu planen. Die Bedürfnisse für einen umfassenden Brandschutz seien mit dem Feuerwehrkommandant festzulegen.

*Haltung Gemeinderat* Die entsprechenden Sachverhalte sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

*Sitzungsergebnis* Der Kanton ist einverstanden.

## Entwässerungskonzept

Für die geplante Polosportanlage sei ein Entwässerungskonzept (Kanalisationspläne, Technischer Bericht) auszuarbeiten und der Gemeinde und dem AWEL einzureichen. Die Entwässerung hat sich nach dem GEP Seuzach, den Bestimmungen des Schutzzonenreglements der Grundwasserfassung Wisental und den gültigen Entwässerungsgrundsätzen zu richten.

*Haltung Gemeinderat* Die entsprechenden Sachverhalte sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

*Sitzungsergebnis* Der Kanton ist einverstanden.

## Hofdüngeranlagen

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens seien die nötigen Lagerkapazitäten für Gülle und Mist sowie die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Verwertung des Pferdemistes aufzuzeigen. Die Abgabe des überschüssigen Hofdüngers sei vertraglich zu regeln.

*Haltung Gemeinderat* Die entsprechenden Sachverhalte sind wie erwähnt erst im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

*Sitzungsergebnis* Der Kanton ist einverstanden.

## Lufthygiene

Die Begrenzung der Fahrzeugabstellplätze werde begrüsst. Zur Vermeidung von Luftschadstoffemissionen sei die Anlage so zu gestalten, dass sie sowohl mit dem öffentlichen als auch dem Langsamverkehr gut erreichbar ist.

Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt eingesetzt werden, müssen dem neusten Stand der Technik entsprechen und seien schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten. Es werde empfohlen, die Bestimmungen entsprechend zu ergänzen.

*Haltung Gemeinderat*

*Es ist den Betreibern ebenfalls ein grosses Anliegen, dass die Anlage durch ÖV und Langsamverkehr gut erschlossen ist. Es werden Veloabstellplätze vorgesehen. Ebenso wird bei publikumsintensiven Anlässen ein Shuttlebus betrieben.*

*Die Bestimmungen werden im Hinblick auf die verwendeten Maschinen wie folgt ergänzt:*

*Ziffer 8.8 Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.*

*Sitzungsergebnis*

*Der Kanton und die Trägerschaft sind einverstanden.*

Verkehr

Die bestehenden rechtskräftigen Verkehrsbaulinien seien gemäss heutiger Gesetzgebung nicht mehr massgebend und können bei der nächsten Revision ersatzlos aufgehoben werden. Der Strassenabstand messe 6 m ab Strassengebietsgrenze. Die Baumreihe entlang der Rietstrasse habe einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Die beabsichtigte Zu- und Wegfahrt über die Rietstrasse im Bereich der Kreiselverkehrsanlage sei aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie infolge der Frequenzsteigerung der Parkierungsanlage aufzuheben. Die Erschliessung der Parkierungsanlage P2 habe lediglich über die Schaffhauserstrasse zu erfolgen und sei daher auch als Ausfahrt zu dimensionieren. In diesem Zusammenhang sei auch die Situation für die Radfahrer zu lösen.

Die eingereichten Unterlagen würden nichts über das künftige Verkehrsaufkommen aussagen. Die Verbreiterung des Einmündungsbereiches als einzige Massnahme vermöge nicht zu überzeugen. Bei dem zu erwartenden Schwerverkehrsanteil sei eine Einspuranlage (Linksabbieger) zu realisieren.

Mit der Einreichung des Baugesuches habe die Bauherrschaft zudem ein Verkehrskonzept für Grossanlässe einzureichen.

Die Rietstrasse sei eine Ausnahmetransportroute Typ 1. Es sei daher eine minimale Lichthöhe von 5.2 m und eine minimale Lichtbreite von 7.5 m einzuhalten.

- Haltung Gemeinderat* *Der Hinweis zur Aufhebung der bestehenden Verkehrsbaulinie wird verdankt. Die Baubereiche haben einen Abstand von rund 7.5 m, die geplante Baumreihe einen Abstand von rund 5 m gegenüber der Rietstrasse.*
- Als Alternative zur kantonalen Vorgabe, die Zu- und Wegfahrt für die Parkierungsanlage P2 nur über die Schaffhauserstrasse zu regeln, könnte diese über ein Einbahnsystem erschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt ab der Schaffhauserstrasse, die Wegfahrt über die Rietstrasse. Damit könnte eine Vereinfachung des Verkehrsablaufes erreicht werden.*
- Das künftige Verkehrsaufkommen wird ziemlich gering eingeschätzt. Im Normalbetrieb während rund 300 Tagen im Jahr wird die Polosportanlage hauptsächlich von den Pensionären und Clubmitgliedern aufgesucht. Hinzu kommen wöchentliche Futter- oder Materiallieferungen. Es ist daher nicht von einem hohen Schwerverkehrsanteil auszugehen, weshalb dem Gemeinderat sowie der Bauherrschaft die Erstellung einer Einspuranlage als unangemessen erscheint. Im Vorfeld sowie während und nach Grossanlässen ist jedoch durchaus mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Mit der Einreichung des Baugesuches wird daher - wie verlangt - ein Verkehrskonzept für Grossanlässe eingereicht.*
- Die Anforderungen an die Rietstrasse als Ausnahmetransportroute Typ 1, werden von den geplanten Baubereichen und Bauten nicht verletzt.*
- Sitzungsergebnis* *Die Trägerschaft legt dar, mit welchem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist:*
- Normalbetrieb (= 1. Mai – 30. September):*
- 4 LKW und 3 Transporter (3.5t) pro Woche*
  - 75 – 100 PW pro Tag*
- Turnierbetrieb:*
- OPEN: 10 LKW und 600 PW, einmal im Jahr auf 2 Tage verteilt*
  - CH Meisterschaft: 2 LKW, alle 2 – 3 Jahre auf 2 Tage verteilt*
  - Kleinturniere: 200 PW, ca. 4 mal pro Jahr über 2 Tage verteilt*
- Die Planer legen eine Beurteilung von 4 Erschliessungsvarianten des Parkplatzes P2 vor. Dabei wird die Erschliessungsvariante über die Rietstrasse der Erschliessungsvariante über die Schaffhauserstrasse vorgezogen. Ein Einbahnsystem wäre ebenfalls denkbar.*
- Für eine seriöse Beurteilung der Verkehrssicherheit im Bereich des Gestaltungsplanperimeters benötigt der Kanton zusätzliche und detailliertere Angaben zu den Verkehrsströmen. Er fordert daher ein Verkehrsgutachten.*

- Verkehrsgutachten* *Aufgrund der Resultate des Verkehrsgutachtens des Ingenieur- und Planungsbüros Bühlmann, kann auf einen separaten Linksabbieger auf der Rietstrasse verzichtet werden.*
- Die Zu- und Wegfahrten beim Parkplatz P2 funktionieren mit dem heutigen Regime zufriedenstellend. Da der geplante Ausbau des Polo Parks Zürich kaum einen Einfluss auf die Frequenzen beim Parkplatz P2 hat, sollte dieser aus verkehrstechnischen Überlegungen nicht als Bestandteil des Gestaltungsplans behandelt werden.*
- Haltung Kanton* *Gemäss Stellungnahme vom 10. Mai 2010 kann, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung, von einer Realisierung einer Einspuranlage (Linkabbieger) in den Polo Park abgesehen werden, sofern die Sichtzone im Gestaltungsplan festgesetzt und dauernd sichergestellt wird.*
- Aufgrund des räumlichen und funktionellen Zusammenhangs zwischen dem Parkplatz P2 und dem Polo Park, und nicht zuletzt aufgrund der Festlegungen in der kommunalen Nutzungsplanung, ist die Parkierungsanlage P2, entgegen der Ansicht des Gutachters, als Bestandteil des Gestaltungsplans zu behandeln. Dem vorgeschlagenen Einbahnregime kann zugestimmt werden. Im Gestaltungsplan ist festzuhalten, dass diese Regimeänderung gleichzeitig mit dem Bau der Poloanlage realisiert wird.*
- Diskussionsergebnis* *Die Trägerschaft ist mit den Anforderungen des Kantons einverstanden.*
- Die Zu- und Wegfahrt auf den Umgebungsbereich P2 werden im Plan angepasst. In den Bestimmungen wird festgehalten, dass die Regimeänderung gleichzeitig mit dem Bau der Poloanlage realisiert werden muss.*
- Die dauernde Freihaltung der Sichtzonen von der Zufahrtstrasse in die Rietstrasse wird in den Bestimmungen verankert.*

## Archäologie

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in einem archäologisch wertvollen Gebiet. Vor den Bauarbeiten seien daher zwingend Prospektionen und Sondierungen und gegebenenfalls auch Rettungsgrabungen durchzuführen. Für diese Arbeiten sei genügend Zeit einzuräumen. Der Baubeginn sei mit der Kantonsarchäologie daher so früh wie möglich, spätestens aber 12 Monate vorher zu besprechen.

Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde zum Vorschein kommen, seien diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundstelle dürfe dann nicht verändert werden. Ebenso sei genügend Zeit für die Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Die Schaffhauserstrasse sei als IVS ZH 29.2 im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS eingetragen. Böschungen und Alleebäume seien integrale Bestandteile dieses Schutzobjektes und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### *Haltung Gemeinderat*

*Die Bauherrschaft verpflichtet sich, die Kantonsarchäologie spätestens 12 Monate vor Baubeginn zu kontaktieren. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie wird stets Folge geleistet und Funde werden umgehend angezeigt.*

*Die Böschung sowie die Alleebäume entlang der Schaffhauserstrasse werden durch das geplante Bauprojekt nicht beeinträchtigt.*

### *Sitzungsergebnis*

*Die Archäologie hat einen hohen Stellenwert.*

*In den Bestimmungen sind dazu keine Regelungen zu machen. Hingegen soll im Bericht im Sinne des Vorprüfungsberichtes die Problematik dargestellt werden.*

*Die Idee, bereits vorgängig gewisse "Probegrabungen" zu machen, kann weiter verfolgt werden.*

## Naturschutz

Für die geplante Baumreihe entlang der Rietstrasse seien einheimische und ökologisch wertvolle Bäume zu pflanzen. Die Restflächen G, H1 und nördliches Ende H4 seien nach Möglichkeit ebenfalls mit Hochstämmern aufzuwerten. Weiden und Wiesen seien nach Möglichkeit mit einer ökologisch wertvollen Blumenmischung anzusäen.

Der Fachstelle Naturschutz sei vor Baubeginn ein definitiver Bepflanzungsplan einzureichen. Dies sei in Ziffer 7.2 Abs. 1 zu ergänzen.

*Haltung Gemeinderat*

*Für die Begrünung der Anlage sind gemäss Ziffer 7.2 Abs. 1 standortgerechte Pflanzen zu wählen. Entlang der Rietstrasse kann darauf geachtet werden, dass ökologisch wertvolle Bäume, wie Eichen, gepflanzt werden. Eine Aufwertung der Restfläche H1 mit hochstämmigen Obstbäumen ist ebenfalls denkbar, soweit dies mit der offenen Landschaft vereinbar ist. Die Fläche H4 dient ausschliesslich als Polospielfeld und kann daher auch am nördlichen Ende nicht mit zusätzlichen Bäumen bepflanzt werden. Im Umgebungsbereich G ist ein alternatives Spielfeld resp. ein Trainingsplatz vorgesehen, was eine Bepflanzung ebenfalls verhindert.*

*Im Baubewilligungsverfahren ist im Umgebungsplan aufzuzeigen, welche Pflanzen verwendet werden.*

*Sitzungsergebnis*

*Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass sie diesen Anliegen einen hohen Stellenwert beimisst - vielfach sogar einen grösseren als der "Strassenkanton". Ein Mitbeurteilen durch die Fachstelle Naturschutz wird daher eher abgelehnt.*

*Die Mitsprache der Fachstelle Naturschutz entspricht jedoch der gängigen Praxis bei grossflächigen Anlagen ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen der Baubewilligung muss der Fachstelle Naturschutz, namentlich Marco-G. Pezzatti und Jaqueline Stalder, der Bepflanzungsplan vorgelegt werden.*

*Die Trägerschaft ist bereit, die Bestimmungen entsprechend zu ergänzen.*

**Bodenschutz**

Der Bericht nach RPV 47 enthalte keine quantitativen und qualitativen Angaben betreffend Boden. Er sei daher mit den folgenden Angaben zu ergänzen:

- Ausgangszustand sowie Art, Ausmass und Zielsetzung von Eingriffen in Böden.
- Verwertung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubatur und Qualität der Materialien
- Wiederherstellung und ggf. Kompensation von Fruchfolgefläche: Flächen, vorgesehene Massnahmen
- Für Baubewilligungen detaillierte Angaben nach RBR

Da Böden in erheblichem Umfang baulich verändert werden, sei die Wiederherstellung und damit die Sicherung der Ressource Boden flächenmässig von erheblicher Bedeutung. Die Gestaltungsplanvorschriften seien daher mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

- Bei einem Wegfall der Nutzungen sind Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen.
- Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch zu sichern.

- Die Wiederherstellung der Böden ist finanziell sicherzustellen:
  - a) Bürgschein. Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
  - b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird bzw. andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Quadratmeter.
- Ausgehobener Boden ist entweder für die Wiederherstellung zu sichern (Bodenzwischenlager) oder für eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- Der Verlust an Fruchtfolgeflächen muss kompensiert werden; in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden.

*Haltung Gemeinderat*     *Der Bericht nach RPV 47 wird unter Kapitel 3.7 mit den nötigen Angaben ergänzt. Detailliertere Angaben können allerdings erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemacht werden.*

*Die Bestimmungen werden unter Ziffer 9 mit den oben aufgelisteten Angaben ergänzt.*

*Sitzungsergebnis*     *Der Kanton ist mit diesen Präzisierungen einverstanden. Festzuhalten ist, dass die Bodenfruchtbarkeit in den Bereichen H1, H2, H3 und H4 ungeschmälert erhalten bleibt.*

*Sowohl die Gemeinde als auch die Trägerschaft sehen in der Auflage des Kantons, die beanspruchte Fruchtfolgefläche andernorts zu kompensieren und die Wiederherstellung des beanspruchten Bodens sicherzustellen, eine unverhältnismässige Forderung. Es wird zudem die Rechtmässigkeit der Tatsache angezweifelt, dass bei der Verwendung des abgetragenen Humus, zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit einer anderen Fläche, ein Wiederherstellungsbetrag von 20.- pro Quadratmeter sichergestellt werden müsse, wobei bei einer Bodenzwischenlagerung auf den eigenen Parzellen nur 10.- pro Quadratmeter sichergestellt werden muss.*

*Gemäss Abklärungen des Kreisplaners mit der Fachstelle Bodenschutz hält der Kanton an den Forderungen fest.*

*Die Trägerschaft ist bereit die entsprechenden Präzisierungen der Bestimmungen vorzunehmen.*