Baudirektion
Kanton Zürich

ARV/ 71 /2010

VERFÜGUNG

vom 16. Juli 2010

Dielsdorf. Privater Gestaltungsplan «Schwändi»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Dielsdorf hat am 2. Dezember 2009 dem privaten Gestaltungsplan «Schwändi» zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates von Dielsdorf vom 20. Januar 2010 und der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Mai 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. Februar und vom 18. Mai 2010 ersucht die Gemeinde Dielsdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Gemeindeversammlung Dielsdorf hat an derselben Gemeindeversammlung eine Umzonung des Gebiets Schwändi von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Schwändi» soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Pferdezucht- und Pferdesportbetriebs geschaffen werden. Die vorliegende Ausscheidung einer Erholungszone für Pferdesport bzw. der private Gestaltungsplan entspricht den Kriterien gemäss Bundesgericht, welche zur Schaffung einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt erfüllt sein müssen; namentlich die erforderliche Nähe zur bestehenden Siedlung und die Einordnung in die Umgebung.

Mit dem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die Nutzung der bestehenden Wohnbauten und Nebenbauten, die Lage einer neuen Reithalle und eines neuen Springplatzes sowie der Umgang mit dem bestehenden Dressurviereck und dem Longierzirkel geregelt. Neben der genannten Reithalle, dem Springplatz und einem Garagenanbau sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Areal zugelassen.

Auf dem Areal dürfen maximal 25 eigene Pferde gehalten werden. Es darf weder eine Pferdepension noch ein privater Reitunterricht betrieben werden. Ebenso sind keine öffentlichen Anlässe gestattet. Neben dem bestehenden Wohngebäude sind im Gebäude Vers.-Nr. 309 der Einbau und Bestand von 2 Zimmern für Pferdepfleger zulässig.

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich der Brüelbach. Mit Verfügung Nr. 0160 vom 28. Januar 2010 hat die Baudirektion das Bachprojekt «Hochwasserschutzmassnahmen am Brüelbach» festgesetzt. Die hierzu erforderliche Fläche wurde im Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden. Des Weiteren ist im Gestaltungsplan der Umgang mit der Ressource Boden festgelegt.

Die Akten, bestehend aus dem Situationsplan 1:1000, den Gestaltungsplanbestimmungen und dem Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

I. Der private Gestaltungsplan «Schwändi», welchem die Gemeindeversammlung Dielsdorf am 2. Dezember 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird der Rechnungsadressatin 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 Dielsdorf 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 Dielsdorf (unter Beilage von fünf Dossiers für sich und zu Handen der Grundeigentümer), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Landschaft und Natur, an die Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Nachführungsstelle), sowie an die Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 16. Juli 2010
100207/Oth/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Dielsdorf

Gestaltungsplan Schwändi

Situation 1:1000

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von den nachstehenden Grundeigentümer festgesetzt:
Frau G. Eschenbach

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 2. Dez. 2009

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: 16. Juli 2010 BDV Nr. 71/10

Für die Baudirektion:

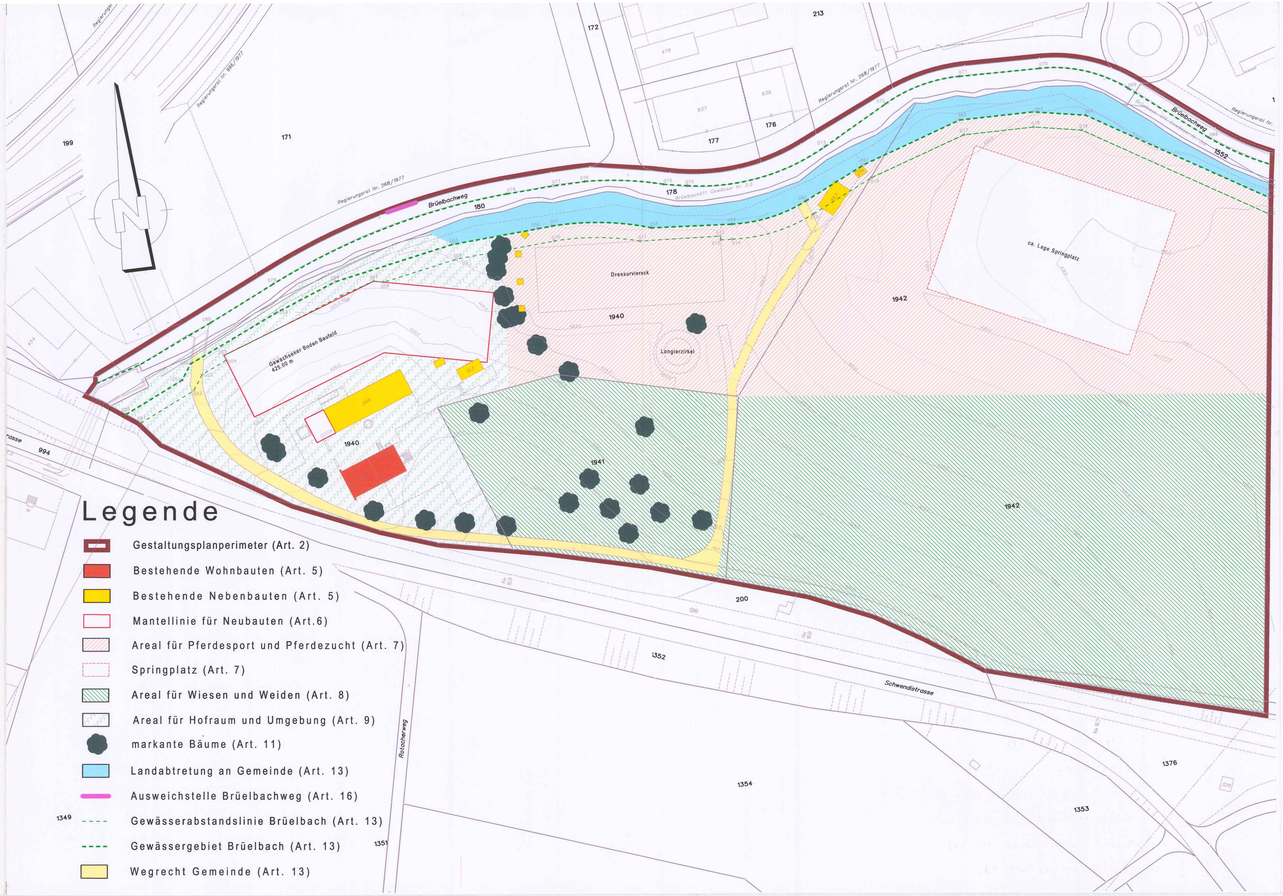
MÜLLER INGENIEURE AG

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO

Auftrags Nr.: 25.0823

Dielsdorf, 01.09.2009

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 / 422 10 00
Fax 043 / 422 10 10
info@mueller-ing.ch



Punktetabelle

Gewässerabstand

	X	Y	
001	677227.011	259266.561	
002	677245.559	259275.065	
003	677248.955	259280.068	
004	677257.424	259283.808	
005	677256.856	259285.414	
006	677297.585	259300.324	
007	677308.806	259303.766	
008	677312.031	259303.053	
009	677336.741	259307.721	
010	677369.565	259309.706	R = 90m
011	677397.641	259306.219	
012	677424.392	259304.668	
013	677424.316	259303.424	
014	677428.160	259303.137	R = 55m
015	677455.827	259308.288	
016	677476.071	259317.888	
017	677508.036	259328.371	
018	677531.146	259328.160	
019	677546.774	259325.241	
020	677604.592	259290.317	

Gewässergebiet

	X	Y	
050	677222.537	259270.010	
051	677242.206	259279.029	
052	677245.624	259284.062	
053	677276.043	259297.497	
054	677296.224	259305.156	
055	677336.124	259312.692	
056	677364.572	259314.413	
057	677369.264	259314.697	R = 95m
058	677402.016	259310.105	
059	677428.533	259308.123	R = 50m
060	677453.685	259312.806	
061	677474.214	259322.541	
062	677507.260	259333.378	
063	677531.632	259333.155	
064	677548.583	259329.990	
065	677605.311	259295.724	
068	677587.907	259317.919	R = 83m
069	677563.610	259337.081	R = 47m
070	677535.465	259347.166	
071	677508.872	259347.709	R = 51m
072	677483.528	259341.557	
073	677462.064	259329.923	R = 71m
074	677415.451	259322.503	
075	677407.823	259323.899	R = 115m
076	677381.810	259328.040	
077	677371.276	259327.850	
078	677355.884	259327.090	R = 223m
079	677275.976	259306.953	
080	677253.903	259296.757	

Amt für Raumordnung und Vermessung

Kanton Zürich

Gemeinde Dielsdorf

Privater Gestaltungsplan Schwändi

Vorschriften

mit öffentlich rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG, von den nachstehenden Grundeigentümern festgesetzt:

Für lic. iur. G. Eschenbach:

Gina Schumbach

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 2. Dez. 2009

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: 16. Juli 2010

BDV Nr. ARV / 71/10

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhakl

Dielsdorf, 01. Sept. 2009	MÜLLER INGENIEURE AG Ingenieur- und Vermessungsbüro 8157 Dielsdorf Tel: 043 422 10 00 Fax: 043 422 10 10	**Auftrags Nr.** **25.0823**

Inhaltsverzeichnis

Artikel	Titel	Seite
1	Rechtsgrundlage, Zweck	3
2	Geltungsbereich	3
3	Empfindlichkeitsstufe	3
4	Nutzungsweise	3
5	Areal für bestehende Bauten	3
6	Areal für neue Bauten	4
7	Areal für Pferdesport und Pferdezucht	4
8	Areal für Wiesen und Weiden	4
9	Areal für Hofraum und Umgebung	4
10	Arealabgrenzung	4
11	Landschaftliche Eingliederung	4
12	Parkierung	5
13	Gestaltung längs Brüelbach	5
14	Bodenschutz	5
15	Wegverbindungen	5
16	Ausweichstelle	6
17	Schlussbestimmungen	6

Art. 1
Rechtsgrundlage, Zweck

[1] Gestützt auf §§ 83 - 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) setzt Frau lic. iur. G. Eschenbach, Rechtsanwältin, Schwändistr. 15, 8157 Dielsdorf, über die Grundstücke Kat. Nr. 1940-1942 in Dielsdorf den nachstehenden privaten Gestaltungsplan Schwändi fest.

[2] Mit dem Gestaltungsplan Schwändi werden die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen geschaffen, die auf den Grundstücken bestehenden Bauten und Anlagen für einen Pferdesport und – Zuchtbetrieb zu nutzen. Die öffentlichen Interessen sollen durch eine möglichst gute Gestaltung der Anlagen beachtet werden.

Art. 2.
Geltungsbereich

[1] Der Gestaltungsplan gilt für das im Plan, Mst. 1:1000, vom 01.09.2009 durch das im Gestaltungsplanperimeter abgegrenzte Areal.

[2] Es gelten die Festlegungen dieser Bauvorschriften sowie des zugehörigen Planes Mst. 1:1000 (nachfolgend als "Plan" bezeichnet).

[3] Wo der Gestaltungsplan keine Regelungen trifft, gelten die jeweils gültigen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG), resp. der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dielsdorf.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 4
Nutzungsweise

[1] Im Gestaltungsplangebiet sind ausschliesslich Nutzungen im Zusammenhang mit dem Pferdesport und der Pferdezucht erlaubt, wie:

- Wohnungen und Zimmer für Betriebsangehörige, Ökonomiegebäude für Betrieb (Pferdeställe, Reithalle, Heu- und Strohlager etc.)
- Anlagen wie Dressurviereck, Longierzirkel, Führanlage, Springplatz etc.

[2] Auf dem Betrieb werden max. 25 eigene Pferde gehalten. Es darf weder eine Pferdepension noch ein privater Reitunterricht betrieben werden.

[3] 3-5 Angestellte werden für den Betrieb zuständig sein. Sie wohnen in der Regel auswärts. Für die Öffentlichkeit zugängliche Anlässe sind nicht zulässig.

[4] Autofahrten und Transporte haben sich gemäss der geplanten Nutzung in einem geringen Umfange zu halten.

Art. 5
Areal für bestehende Bauten

[1] Die im Gestaltungsplangebiet bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Lage, des Kubus, der Gebäudeform, der Erscheinung sowie der Firstrichtung umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Die Gebäude sind gut zu gestalten und der ländlichen Situation anzupassen.

[3] Der Hauptbau Vers. Nr. 29 weist 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Er ist bereits voll für eine Wohnnutzung ausgebaut. Er darf weiterhin im vorhandenen Kubus mit Wohn- und Arbeitsräumen belegt werden. Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind zulässig.

[4] Die bestehenden Ökonomie- und Nebenbauten, Vers. Nr. 153, 214, 309, 863 sowie die nicht versicherten Kleinbauten können weiterhin für eine gestaltungsplankonforme Nutzung verwendet und erneuert werden. Der Einbau und Bestand von 2 Zimmern für Pferdepfleger mit den zugehörigen Sanitärräumen und dergleichen ist im Bau Vers. Nr. 309 zulässig.

Art. 6
Areal für Neubauten

[1] Im Areal für Neubauten, abgegrenzt durch eine Mantellinie, ist ein neuer Stall mit Reithalle geplant. Für die Neubauten werden folgende Grundmasse festgelegt:

Gebäudelänge	max. 90.0 m
Gebäudebreite	max. 37.0 m
Gebäudehöhe	max. 10.0 m
Firsthöhe	max. 4.0 m
Gewachsener Boden Baufeld	425.00 m

[2] Im Stall sind max. 20 Pferdeboxen zulässig.

[3] Die Halle dient dem Zureiten der Pferde.

[4] In den Neubauten dürfen die für den Pferdesport erforderlichen Nebenanlagen, wie Aufenthaltsraum und Sanitärräume etc. erstellt werden.

[5] Die für den Pferdesport unabdingbaren Anlagen, wie Mistplatte etc. dürfen an geeigneter Stelle um die Neubauten angelegt werden.

[6] Innerhalb des bezeichneten Areals für Neubauten darf westlich an Vers. Nr. 309 eine Garage für Personenwagen angebaut werden. Sie hat sich dem bestehenden Kubus anzupassen.

Art. 7
Areal für Pferdesport und Pferdezucht

[1] Im Areal für Pferdesport und Pferdezucht bestehen bereits ein Dressurviereck. und ein Longierzirkel. Diese werden weiter genutzt und können unterhalten und erneuert werden.

[2] Östlich vom Dressurviereck ist ein Springplatz von max. 50 auf 70 m zulässig. Die im Gestaltungsplan eingetragene Lage kann im Rahmen der Projektierung bei Bedarf leicht geschoben werden.

Art. 8
Areal für Wiesen und Weiden

[1] Im Areal für Wiesen und Weiden sind Ausläufe für die Pferde oder eine landwirtschaftliche Nutzung zur Futtergewinnung zugelassen.

[2] Die vorhandenen Hochstammobstbäume sollen weiterhin gepflegt werden.

Art. 9
Areal für Hofraum und Umgebung

[1] Im Areal Hofraum und Umgebung ist die für den vorliegenden Siedlungsraum erforderliche Nutzung zulässig. Die vorhandenen Garten- und Grünanlagen mit den Baumgruppen sind weiter zu pflegen. Die versiegelten Flächen sind auf das für den Betrieb erforderliche Mass zu beschränken.

[2] Im Areal für Hofraum und Umgebung dürfen auch Abstellplätze für Fahrzeuge erstellt werden. Sie haben eine gute Gestaltung und Einordnung zu beachten.

Art. 10
Arealabgrenzung

Die Abgrenzung der Areale für Pferdesport und Pferdezucht, für Wiesen und Weiden sowie für Hofraum und Umgebung erfolgt im Gestaltungsplan durch eine Linie. Innerhalb der gestaltunsplankonformen Nutzung sind leichte Verschiebungen zulässig, um einen sinnvollen Planungsspielraum zu gewährleisten.

Art. 11
Landschaftliche Eingliederung

[1] Um die bestehende gute landschaftliche Eingliederung der vorhandenen und neu geplanten Anlagen zu erhalten, sind die vorhandenen Gehölze und Hochstammbäume zu schonen. Die besonders markanten Bäume, Baumgruppen und Gebüsche sind zu erhalten und beim Abgang zu ersetzen.

[2] Der recht lange Kubus von Stall und Halle ist durch die Anpflanzung von neuen Bäumen zu brechen, falls ein Zusammenbau erfolgt.

Art. 12
Parkierung

Es sind ausreichend ober- und unterirdische Parkplätze für Angestellte und Besucher anzuordnen. Dabei sind die Abstellflächen möglichst mit durchlässigen Materialien zu befestigen, damit Niederschläge versickern können.

Art. 13
Gestaltung längs Brüelbach

[1] Gemäss dem Hochwasserschutzprojekt der Gemeinde sind südseitig des Brüelbaches diverse Hochwasserschutzmassnahmen geplant. Das Gewässergebiet und der Gewässerabstand sind gemäss den geplanten Massnahmen im Gestaltungsplan eingetragen. Beide Linien sind mit Koordinaten festgehalten.

[2] Die Fläche des Gewässergebietes muss der Freihaltezone zugewiesen werden und mindestens eine mittlere Breite von 12.0 m aufweisen. Das Gewässergebiet muss derart gestaltet und unterhalten werden, dass der Hochwasserschutz gewährleistet wird. Weiter soll die Fläche möglichst extensiv genutzt werden.

[3] Die Gewässerabstandslinie darf entlang der nördlichen Begrenzung des Baufeldes für die projektierten Bauten und dem Dressurviereck gezogen werden, soweit der Gewässerabstand in diesem Bereich unter 5 m liegt. Ansonsten ist durchwegs ein Gewässerabstand von 5.0 m einzuhalten.

[4] Die bestehenden Kleinbauten Vers. Nr. 863 und 214 stehen teilweise im Gewässerabstand. Die Bauten haben eine Bestandesgarantie und dürfen unterhalten werden. Bei einer Erneuerung sind sie jedoch ausserhalb des Gewässerabstandes zu errichten. Der Kubus ist beizubehalten. Es wird kein Baufeld für die mögliche Erneuerung ausgeschieden, die Lage soll jedoch nur soweit erforderlich verändert werden (Verschiebung bis ausserhalb Gewässerabstand).

[5] Das Gewässergebiet, das von baulichen Hochwasserschutzmassnahmen betroffen ist, wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes an die Gemeinde abgetreten (ab Hochwasserentlastungsrinne gegen Osten). Mit der Handänderung ist über die Zufahrt der Schwändi und über die Zufahrt zu Vers. Nr. 863 ein Wegrecht für die Gemeinde im Grundbuch einzutragen, zwecks Unterhalt und Erneuerung der Hochwasserschutzmassnahmen.

[6] Die bestehende Bachbestockung wurde von der Gemeinde mit GRB vom 16.04.1986 als Landschaftsschutzobjekt bezeichnet. Die Bestockung soll erhalten werden, soweit sie den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt oder standortfremd ist.

Art. 14
Bodenschutz

[1] Dem Schutz des vorhandenen Bodens ist grösste Aufmerksamkeit zu widmen. Insbesondere sind durch die kommenden Bauarbeiten die Fruchtfolgeflächen (FFF) zu schonen.

[2] Die Bodenressourcen sind bei den geplanten Bauarbeiten (Hochbauten und beim Springplatz) möglichst am Ort des Eingriffs zur Herrichtung von Böden mit mindestens gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu verwenden.

[3] Der übrige verwertbare Bodenaushub (Ober- und Unterboden) ist vor Ort für eine spätere Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu deponieren.

[4] Hinsichtlich Stall und Halle sowie dem Springplatz besteht bei Wegfall der bewilligten Nutzung eine Rückführungspflicht. Der Boden ist mit dem Abbruch der Anlagen in mindestens der heutigen Qualität wieder aufzubauen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken.

[5] Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu Bedarf es der Zustimmung des Kantons, Fachstelle Bodenschutz.

Art. 15
Wegverbindungen

Die für die gestaltungsplankonforme Nutzung benötigten privaten Reit- und Fusswege sind im gesamten Perimeter zulässig, nicht aber innerhalb der Gewässerabstandslinien.

Art. 16
Ausweichstelle

Längs dem Brüelbachweg ist eine Ausweichstelle zu realisieren. Sie soll ein Kreuzen von Personenwagen zulassen und ist zu Lasten des Gestaltungsplanes zu bauen.

Art. 17
Schlussbestimmungen

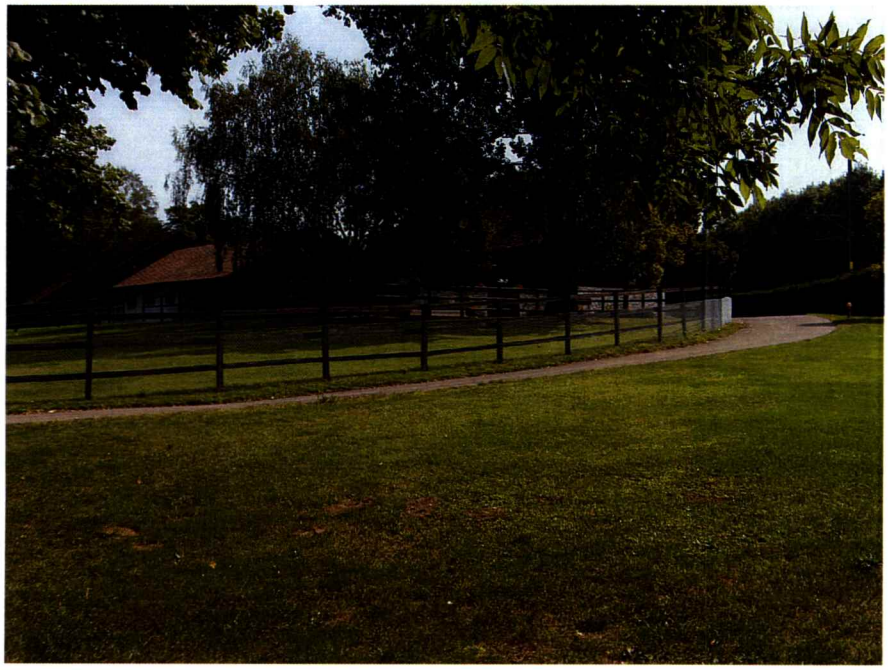
[1] Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Amt für Raumordnung und Vermessung

Gemeinde Dielsdorf

Privater Gestaltungsplan Schwändi

Bericht nach Art. 47 RPV



MÜLLER INGENIEURE AG

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO

Auftragsnummer: 25.0823

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6
Postfach 210
8157 Dielsdorf
Tel. 043 422 10 00
Fax. 043 422 10 10
info@mueller-ing.ch

Dielsdorf, 01. September 2009

1. Auftrag

Frau Gloria Eschenbach beabsichtigt, im Gebiet Schwändi in Dielsdorf einen Pferdezucht- und Pferdesportbetrieb zu errichten. Aus der bisherigen Nutzweise genügen die vorhandenen Anlagen für den geplanten Nutzungszweck grösstenteils. Zusätzlich zu den vorhandenen Bauten und Anlagen sollen ein Stall und eine Reithalle sowie ein Reitplatz gebaut werden. Das geplante Vorhaben bedingt einerseits die Ausarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes (GP) und andererseits die Einzonung des Gebietes in eine Erholungszone. Im August 2008 erteilte die Grundeigentümerin der Müller Ingenieure AG den Auftrag, den privaten Gestaltungsplan zu erarbeiten.

2. Ausgangslage

2.1 Die bauliche Entwicklung in der Schwändi

Gemäss der am Gebäude angebrachten Hinweistafel erbaute der Landwirt Jakob Süsli im Jahre 1841 den Hof zur Schwändi. Nach verschiedenen Besitzerwechseln bewirtschaftete die Familie Plür seit 1938 als letzte Bauern den Hof. 1973 übernahm die Familie Hübner die Schwändi und liess den Hof samt der Scheune durch den Architekten Pit Wyss das heutige Aussehen geben. Das Bauernhaus behielt äusserlich das Erscheinungsbild von 1841, innen wurde es voll zu Wohnraum ausgebaut. Die Umgebung wurde leicht angepasst.

2.2 Vorhandene Bauten und Anlagen

Im Gebiet Schwändi steht ein stattliches Bauernhaus, Vers. Nr. 29, das in mehreren Ausbauphasen vom eigentlichen Bauernhaus zur Wohnnutzung ausgebaut wurde. Im daneben stehenden Stall mit Scheune, Vers. Nr. 309, sind 6 Pferdeboxen mit Ökonomieräumen untergebracht. Weiter steht auf dem Areal ein Entenstall (Vers. Nr. 153), eine Scheune (Vers. Nr. 863), ein Richterturm (Vers. Nr. 214) sowie zumindest 5 nicht versicherte Kleinbauten. Ein Dressurviereck, ein Longierzirkel und umfangreiche Wiesen und Weiden dienten in der Vergangenheit bereits der Pferdezucht.

2.3 Geplante Anlagen und Betrieb

Die bereits vorhandenen Anlagen sollen um einen Stall mit rund 20 Pferdeboxen, einer Reithalle sowie einem Springplatz erweitert werden. Die bestehenden Anlagen bleiben erhalten. Die Erweiterung soll der professionellen Ausbildung von nationalen und internationalen Sportpferden sowie dem Betrieb einer Hengststation dienen. Für die Betreuung zeichnen die Grundeigentümer verantwortlich, unterstützt von 3 – 5 Angestellten. Die Angestellten wohnen vorwiegend ausserhalb der Anlagen. Wohnraum wird im Hauptbau mit einer Wohnung für die Grundeigentümer sowie einer zweiten Wohnung für Angestellte bereitgestellt. Weiter sollen im Bereich des Stalles noch zwei Bereitschaftszimmer für Angestellte sowie ein Aufenthaltsraum mit den erforderlichen Sanitäranlagen vorgesehen werden.

Der Betrieb soll alleine der Pferdezucht und dem Pferdesport dienen. Es werden keine Pensionspferde gehalten und auch keine hobbymässige Reiterei oder Reitstunden angeboten. Auf den Reitanlagen des Betriebes sollen keine öffentlichen Veranstaltungen durchgeführt werden.

3. Zielsetzung

Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die rechtlichen Randbedingungen geschaffen werden, damit im Gebiet Schwändi ein Pferdezucht- und Pferdesportbetrieb aufgebaut und geführt werden darf. Parallel zum Gestaltungsplan ist die Bau- und Zonenordnung (BZO) anzupassen und das Gebiet Schwändi im Zonenplan einer Erholungszone zuzuweisen.

4. Rechtliches

Gemäss einem Schreiben der Baudirektion vom 16. Juni 2008 sind beim geplanten Vorhaben folgende Randbedingungen zu beachten:

„Die Anlage liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dielsdorf (RRB Nr. 2550/1994) in der Landwirtschaftszone. Sie liegt in einem Dreieck, welches im Norden an den Brüelbach bzw. die Industriezone, im Süden an die Bahnlinie und im Osten an die Landwirtschaftszone grenzt.

Raumplanerischen Voraussetzungen
Die eingehende Prüfung hat ergeben, dass das vorliegende Vorhaben weder gestützt auf Art. 22 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG; Bewilligung für einen zonenkonformen Betrieb) noch auf Art. 24 RPG (Ausnahmebewilligung) bewilligt werden kann. Es stellt sich daher die Frage, ob mit einer Planung die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung geschaffen werden können.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

Auch nach dem kantonalen Recht ist die Ausscheidung von Sondernutzungszonen innerhalb des Landwirtschaftsgebiets nicht absolut ausgeschlossen. Gemäss Ziff. 3.2.3 lit. c des Richtplantextes kann "mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 'durchstossen' werden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können und es sind die Anordnungen des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen."

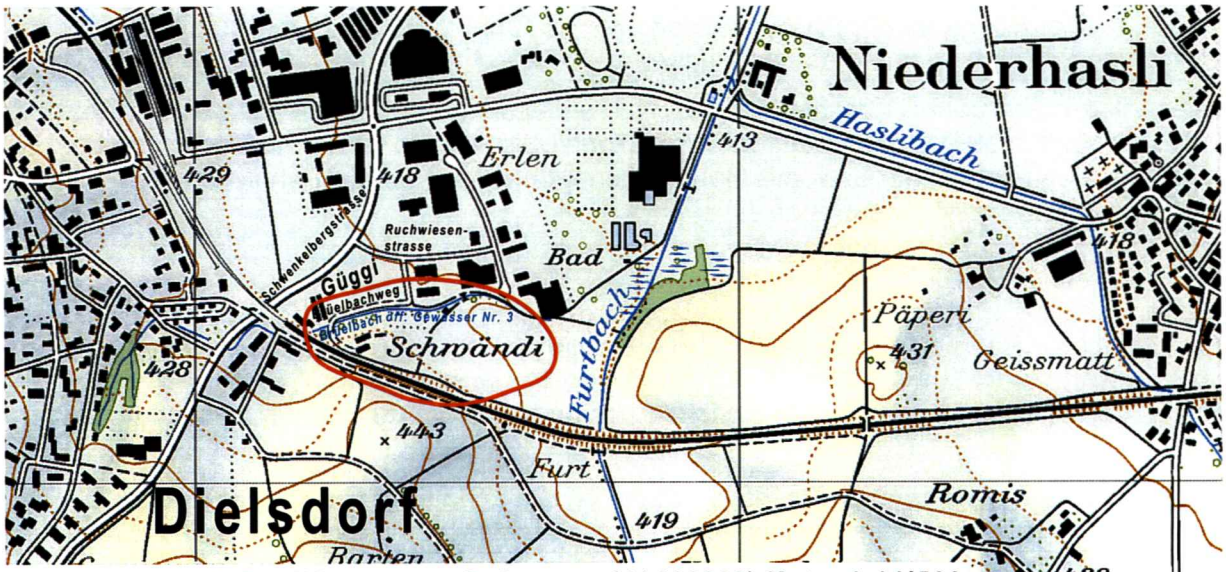
Aufgrund der vorangehenden Darlegungen, der Nähe zur bestehenden Siedlung und der Einordnung in die Umgebung, beurteilen die kantonalen Amtsstellen die Einzonung des Gebietes Schwändi in eine Erholungszone mit der gleichzeitigen Erarbeitung eines Gestaltungsplanes grundsätzlich als möglich.

5. Beizugsgebiet

5.1 Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes (siehe Gestaltungsplan, M 1:1000)

Das Gebiet des Gestaltungsplanes erstreckt sich im Gebiet Schwändi über die Grundstücke Kat. Nr. 1940 – 1942. Weiter werden der Brüelbach (Kat. Nr. 180) und das Grundstück des Brüelbachweges (Kat. Nr. 178) in den Perimeter einbezogen, um allfällige Fragen zur Zufahrt und zum Hochwasserschutz des Brüelbaches mit dem Gestaltungsplan lösen und regeln zu können.

5.2 Lageplan, Übersicht

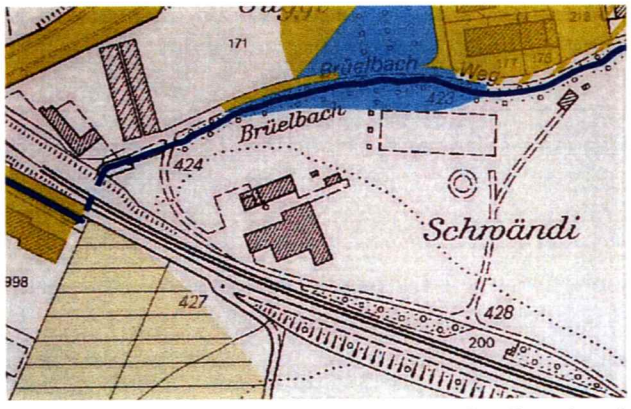


Reproduziert mit Bewilligung von Swisstopo (JA082263) Mst. ~1:14´500

5.3 Bodenkartierung, Fruchtfolgeflächen

Die Flächen um den Betrieb wurden bisher von der Bodenkartierung wie folgt erfasst. Der Boden über die Kuppe wurde als tiefgründige Braunerde oder Kalkbraunerde eingestuft, die gegen die Senke im Osten in einen Pseudogley bis Buntgley übergeht. Die Böden sind somit fruchtbar, neigen in der Senke jedoch zur Vernässung. Das Grundstück Kat. Nr. 1942 ist als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Die zukünftige Nutzung wird die Nutzungseignung der Böden nicht verschlechtern, abgesehen von den Flächen für den Stall und die Halle sowie beim Springplatz. Die übrigen Flächen werden wie bisher als Wiesen und Weiden genutzt.

5.4 Hochwasser- und Grundwasserschutz



Der Brüelbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0 verläuft am nördlichen Rand des Gestaltungsplangebietes. Nach den Einträgen in der Hochwasserkarte von Dielsdorf liegt ein kurzer Bereich nach der Zufahrtsbrücke zur Schwändi bis zum Dressurviereck in der blauen Gefahrenstufe (mittlere Gefährdung, siehe nebenstehenden Planausschnitt). Der von allfälligen Überschwemmungen berührte Abschnitt verläuft längs der Uferzone und enthält im Gestaltungsplangebiet keine teuren Bauten oder Anlagen. Da das Gelände im vorliegenden Bereich nur als Grünland genutzt wird und zusätzlich ansteigt, sind auch in Zukunft keine erheblichen Schäden zu erwarten.

Weiter schüttete die Gemeinde im gefährdeten Bereich zwischen dem Brüelbachweg und dem Bach sowie beim Sandplatz in der Schwändi im 1995 einen kleinen Damm, der ein allfälliges Hochwasser im Bachbereich zurückhalten sollte.

Nach den Einträgen in der Gewässerschutzkarte liegen die Grundstücke 1940 und 1941 im Gewässerschutzbereich A_u, das Grundstück Kat. Nr. 1942 im übrigen Bereich üB. Da das Gelände vom Bach gegen Süden schnell ansteigt, ist nicht zu erwarten, dass die geplanten Bauten und Anlagen (ohne Untergeschoss) mit dem Grundwasser in Konflikt kommen.

6. Erschliessung

Die Liegenschaft in der Schwändi wird seit der Realisierung des QP Ruchwiesen über die Ruchwiesenstrasse und den Brüelbachweg erschlossen. Sie ist im Trennsystem an die Kanalisation angeschlossen und wird mit einer Hydrantenleitung mit Lösch- und Trinkwasser versorgt. Die vorhandene Erschliessung genügt sowohl für die bestehende wie auch für die geplante Nutzung.

Die hinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind sowohl über den östlichen Arm des Brüelbachweges zu erreichen sowie über den privaten Zugangsweg über die Schwändi selber.
Für die bisherige Nutzung genügten die vorhandenen Erschliessungsanlagen. Und wie steht es mit der zukünftigen Nutzung?

6.1 Nutzungsänderung und Auswirkung auf Erschliessung

Die geplante Nutzung wird sich bezüglich dem Wasserverbrauch und dem Abwasseranfall nicht erheblich von der bisherigen Nutzung unterscheiden. Die vorhandenen Anschlussleitungen genügen.
Hinsichtlich des Verkehrs werden mehr Fahrzeugbewegungen auftreten. Die Zunahme wird sich jedoch in einem kleinen Rahmen bewegen. Da auf dem Betrieb keine öffentlichen Veranstaltungen oder Aktivitäten für ein breiteres Publikum geplant sind, ist nur mit dem betriebsbezogenen Verkehr zu rechnen. Dazu sind die Fahrten durch die Betreiber, die Angestellten sowie der Verkehr mit dem eigentlichen Betrieb abzuschätzen. Bei 5 Angestellten, die auswärts wohnen, ist mit max. 20 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Unter Einbezug der Betreiber und allfälliger Besucher werden sich die PW-Bewegungen bei maximal 30-50 Fahrzeugen im Tag bewegen.
Zusätzlich sind die erforderlichen Zulieferungen mit Lastwagen und die Pferdetransporte mit Anhänger oder Kleinlaster einzurechnen. Diese werden im täglichen Betrieb jedoch in einer geringen Anzahl auftreten, sie werden mit 5-10 Fahrten im Tag abgeschätzt.

6.2 Mögliche Zufahrten

6.2.1 Über Brüelbachweg

Der Brüelbachweg dient aktuell zur Erschliessung der Schwändi, der Asylantenunterkunft Vers. Nr. 454 der Gemeinde und dem Werkgelände der Firma Schäfer sowie als Fuss- und Veloweg vom Dorf zur Erlen. Er weist längs dem Brüelbach eine Ausbaubreite von 4.0 m auf. Die Tragfähigkeit genügt auch für Lastwagenfahrten.
In naher Zukunft ist geplant, das nördlich vom Brüelbach liegende Gebiet „Güggi" zu überbauen. Das Grundstück Güggi wird dann vollständig von der Ruchwiesenstrasse her erschlossen und verursacht keinen Verkehr mehr auf dem Brüelbachweg (Wegfall Asylantenunterkunft und Werkplatz).
Unter diesen Voraussetzungen kann angenommen werden, dass sich der Verkehr zur Schwändi auch in Zukunft über den Brüelbachweg abwickeln könnte. Verbesserungen sind jedoch für das Kreuzen von Autos mit Lastwagen zu schaffen. Hier genügen jedoch 1-2 Ausweichstellen. Die Kosten liegen im Bereich von 5'000.- bis 10'000.- Franken.

Aus rechtlicher Sicht ist anzufügen, dass sich der Brüelbachweg längs dem Brüelbach aktuell in der Landwirtschaftszone befindet. Weiter liegt er im Abstandsbereich des Brüelbaches. Das rechtliche Problem, dass keine Erschliessung von Bauzonengebiet über Landwirtschaftsland erfolgen darf, wird mit der geplanten Einzonung gelöst. Nach heutiger Rechtsauffassung befindet sich der Brüelbachweg im Abstandsbereich des Brüelbaches, es kann aber von einer Bestandesgarantie für den Weg ausgegangen werden.

6.2.2 Alternative Zufahrt über geplante Erschliessung „Güggi"

Das Gebiet Güggi wird bei der geplanten Überbauung der Migros intern erschlossen. Diese Erschliessung könnte allenfalls im Bereich der Brücke zur Schwändi an den Brüelbachweg angeschlossen werden. Gemäss vorliegendem Projekt der Migros wäre dies technisch möglich. Hingegen verwirft die Migros eine solche Lösung, weil die Verkehrsabwicklung auch ohne Fremdverkehr schon kompliziert ist und das Gelände am Abend allenfalls abgeschlossen werden soll.

6.2.3 Alternative Zufahrt mit Querung des Brüelbaches in der Verlängerung des Brüelbachweges oder der Brüelstrasse (bei Kreisel)

Diese beiden Varianten sind wohl denkbar, erfordern jedoch umfangreiche Baumassnahmen. Einerseits müsste der Brüelbach mit einer zusätzlichen Brücke überquert werden und andererseits wären im Gebiet Schwändi neue Strassen zu bauen, um den Hof von Osten her anzufahren. Die Kosten werden grob mit Fr. 400'000.- bis 500'000.- abgeschätzt.

6.2.4 Variantenvergleich

Nachfolgend wesentliche Kriterien, um die 3 Zufahrtsmöglichkeiten untereinander abzuwägen.

Kriterium/Variante	**V1-Brüelbachweg**	**V2-Über Güggi**	**V3-Über Bach**
Machbarkeit	10	3	10
Komfort	8	5	10
Rechtliche Schranken	8	5	5
Kosten	10	5	0
Total	**36**	**18**	**25**

Die einzelnen Kriterien werden mit Punkten bewertet. Im Maximum werden 10 Punkte für die optimale Erfüllung verteilt, null Punkte für einen absolut schlechten Erfüllungsgrad.

Die Bewertung zeigt, dass die Variante 1 mit der Erschliessung über den bestehenden Brüelbachweg als sinnvolle Lösung zu betrachten ist. Sie genügt dem zukünftigen Verkehrsaufkommen in der Schwändi, insbesondere mit dem Bau einer Ausweichstelle.

7. Brüelbach, Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit längs dem Brüelbach zu überprüfen, erteilte der Gemeinderat der Müller Ingenieure AG mit Datum vom 18.02.2009 den Auftrag, die erforderlichen Abklärungen vorzunehmen. Der Bericht liegt vor und das Ergebnis wurde in den Gestaltungsplan integriert. Grundsätzlich sind in der Schwändi keine erheblichen Schäden durch ein Hochwasser zu erwarten, da das Gelände mehrheitlich ansteigt und die wesentlichen Bauten und Anlagen ausserhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Um insgesamt einen genügenden Hochwasserschutz zu erreichen, ist geplant, über einen kurzen Abschnitt südlich vom Brüelbach im Gestaltungsplangebiet ein Entlastungsgerinne auszuheben, in dem allfällige Hochwasser schadlos abgeführt werden können. Örtlich wird längs dem Bach ein kleiner Damm geschüttet, damit das Hochwasser nicht weiter ins Gelände fliessen kann. Gewässergebiet und Gewässerabstand wurden koordinatenmässig festgelegt und im Gestaltungsplan eingetragen.

Das Gewässergebiet wurde aufgrund der baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz bestimmt. Nach den Vorgaben des AWEL hat das Gewässergebiet eine durchschnittliche Breite von 12.0m auszuweisen. Mit der Länge des Gewässerabschnittes von 418 m ergibt sich eine erforderliche Fläche für den Gewässerraum von 5'016 m². Ausgeschieden wurde eine Fläche von insgesamt 5'137 m². Durch die grosszügige Ausscheidung erklärte sich das AWEL bereit, beim Baufeld und längs dem Dressurviereck einen Gewässerabstand von leicht unter 5.0 m zu akzeptieren.
Beim Brüelbach ist der Mittelwasserlauf als Grundstück ausgeschieden. Das nördlich des Wasserlaufes liegende Gewässergebiet liegt im Eigentum der Gemeinde, der südliche Bereich im Eigentum des Anstössers. Um den Hochwasserschutz und den Unterhalt im Gewässergebiet langfristig zu sichern, soll auch der südliche Streifen des Gewässergebietes von der Gemeinde erworben werden, soweit sie auf dem Land Hochwasserschutzmassnahmen realisiert.
Die Grundeigentümerin stimmte den baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz im Gestaltungsplangebiet unterschriftlich zu. Die Arbeiten werden nach der Genehmigung des Hochwasserschutzprojektes durch Gemeinde und Kanton voraussichtlich im 2010 ausgeführt.

8. Ausbauvorhaben

Das Gebiet Schwändi soll für einen Pferdezucht- und Pferdesportbetrieb zur Verfügung gestellt werden. Das Areal eignet sich besonders gut für diesen Zweck, da die bestehenden Anlagen schon von der bisherigen Entwicklung und der vergangenen Nutzung dem Pferdesport dienten. Ställe, Dressurviereck, Longierring und Weiden bestehen bereits. Die alten Anlagen müssen nur in einigen Teilen ergänzt werden, um den zukünftigen Anforderungen zu genügen. Als Ergänzung sind ein Stall, eine Reithalle, eine Führanlage sowie ein Springplatz geplant. Die übrigen Anlagen bleiben bestehen und werden wie bis anhin genutzt.

Die neuen Bauten und Anlagen sind erforderlich, um den geplanten Betrieb zu führen. Die Pferdesportanlage soll pferdegerecht und funktionell ausgebaut werden. Auch zukünftige Erweiterungen und Anpassungen sind im Sinne der Zielsetzungen möglich.

9. Landschaftliche Eingliederung

An die landschaftliche Eingliederung der Anlagen samt den geplanten Neubauten werden hohe Ansprüche gestellt. Die neuen Bauten sollen sich mit ihrer geringen Höhe gut zwischen der Bachbestockung und den bestehenden Bauten einordnen. Sie werden nirgends aus weiter Distanz einzusehen sein. Der Stall und die Halle werden allenfalls getrennt, um sie besser den Bedürfnissen anzupassen und optimal ins Gelände einpassen zu können. Über alles gesehen wird der Betrieb sein landwirtschaftliches Aussehen bewahren. Mit den Pferdesportanlagen bei der Rennbahn wird der geplante Betrieb in der Schwändi eine gute Ergänzung finden.

10. Massnahmen

Mit dem privaten Gestaltungsplan, bestehend aus Plan, Vorschriften und Bericht, werden die geplanten Anlagen und Tätigkeiten aufgezeigt und bezüglich Ausdehnung und Wirkung festgelegt. Der GP sieht vor, mit unterschiedlichen Flächentypen und weiteren Festlegungen die notwendige Bau- und Gestaltungsordnung zu erreichen. Die nachfolgenden Feststellungen dienen zur Erläuterung des Planes und der Vorschriften.

10.1 Areal für bestehende Bauten (Art. 4 + 5).

Die bereits bestehenden Bauten dürfen für die im Gestaltungsplan vorgesehenen Tätigkeiten (Wohnen, Büros, betriebsbezogene Tätigkeiten) im vorhandenen Kubus umgebaut und erneuert werden. Geringfügige Anpassungen am Kubus sind zulässig. Für eine GP fremde Nutzung dürfen sie nicht umgenutzt werden

Es werden folgende Nutzungen bezeichnet:

- Nutzung zu Wohnzwecken
- Ökonomiebauten
- Nebenbauten

Der Hauptbau, Vers. Nr. 29 kann wie bisher im vorhandenen Kubus zu Wohnzwecken genutzt werden. Geringfügige Anpassungen sind bewilligungsfähig.
Der bestehende Stall, Vers. Nr. 309 sowie die Scheune Vers. Nr. 863 sind weiter als Ökonomiebauten zu verwenden. Die Nebenbauten, wie Vers. Nr. 153, der Richterturm, Vers. Nr. 214 und die nicht versicherten Bauten können für den bisherigen Zweck weiter genutzt und auch erneuert werden. Eine Umnutzung zu Wohnbauten ist ausgeschlossen.

10.2 Areal für neue Bauten (Art. 6)

Für die Realisierung von zusätzlichen Pferdeboxen und einer Reithalle ist ein neuer Bau erforderlich. Gemäss Vorabklärungen wird der Stall eine Länge von rund 25 m und eine Breite von 20 m benötigen, die Reithalle eine Länge von 41 m und eine Breite von 21 m. Wenn möglich werden die beiden Bauten mittels eines überdachten Vorplatzes verbunden. Die Gesamthöhe der Bauten wird sich zwischen 9m und 11m bewegen.
Für den Bereich der neuen Bauten wird eine Mantellinie definiert. Sie wird nicht allzu eng gefasst, um im Rahmen der Projektierung und Ausführung die nötigen Anpassungen zu ermöglichen. Im Bereich von Stall und Reithalle sind die mit der Nutzung einhergehenden Räume und Nebenanlagen, wie Sattelkammer, Aufenthaltsraum, Sanitärräume, Mistplatte etc. zulässig.

10.3 Areal für Pferdesport und Pferdezucht (Art. 7)

Das Dressurviereck und der Longierring bleiben bestehen. Sie können im erforderlichen Rahmen für die zukünftigen Tätigkeiten im Sinne des Gestaltungsplanes unterhalten und erneuert werden.
Um die Sportpferde umfassend trainieren zu können, sind zusätzlich zu den bestehenden Anlagen ein Springplatz und eine Führanlage unabdingbar. Im Areal können auch zukünftig die für den Pferdesport erforderlichen Anlagen erstellt werden.

10.4 Areal für Wiesen und Weiden (Art. 8)

Die verbleibenden Kulturlandflächen werden als Wiesen und Weiden für die Pferde genutzt. Die bestehenden Hochstammbäume sollen erhalten und beim Abgang ersetzt werden. Die Wiesen und Weiden dürfen nach Bedarf für die Pferde eingezäunt werden. Landwirtschaftliche Zufahrtswege, Bäume und Hecken sind zulässig, jedoch keine Bauten.

10.5 Areal für Hofraum und Umgebung (Art. 9)

Das Areal umfasst die engere Umgebungsgestaltung rund um die Betriebsgebäude. Landwirtschaftliche Zufahrtswege sind zulässig, jedoch keine Bauten.
Die befestigten Flächen dienen als Verkehrsfläche und zum Abstellen von Fahrzeugen. Im Bereich westlich des Stalles dürfen die für den Betrieb erforderlichen Abstellflächen für Autos und Transportfahrzeuge errichtet werden. Soweit möglich sind sie zu begrünen, insbesondere die Flächen westlich der Zufahrtsstrasse.

Der bisherige Garten wird weiterhin als Gartenfläche und als Ruheraum genutzt und ist parkähnlich mit Büschen, Bäumen und Garten- und Rasenflächen zu gestalten.

10.6 Weitere Bestimmungen (Art. 10-15)

Gemäss § 83 PBG werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.
Die vorstehend beschriebenen Nutzungsbeschränkungen sind - als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung - verbindlich. Die Flächenbegrenzungslinien haben dieselbe rechtliche Bedeutung wie Zonengrenzen. Im vorliegenden Falle soll jedoch ein gewisser Spielraum zwischen den Wiesen und Weiden und den Flächen mit der pferdesportlichen Nutzung möglich sein, soweit sich die Projekte an den Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes halten. Der bestehende Planungsspielraum ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf anzuwenden. Soweit mit dem Gestaltungsplan keine Regelungen getroffen werden, gelten subsidiär die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dielsdorf.

11. Bodenschutz

Im Vorprüfungsbericht des ARV wurde unter dem Kapitel Bodenschutz verlangt, die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, insb. die haushälterische Nutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden aufzuzeigen, so sei der Bericht bezüglich folgender Punkte zu ergänzen:

- Ausgangszustand sowie Art, Ausmass und Zielsetzung von Eingriffen in Böden.
- Verwertung von Bodenmaterial: Flächen, Nutzungsziele, Kubatur und Qualität.
- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei Aufgabe der Nutzung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen mit vorgesehenen Massnahmen.

Grundsätzlich sind Eingriffe in den Boden zu minimieren, die Eingriffe möglichst in schlechten Böden vorzunehmen und die produktivsten Flächen zu schonen.

11.1 Ausgangszustand Böden und geplante Eingriffe

In Kapitel 5.3 wurde bereits auf die anstehenden Böden eingegangen. Sie sind in der Bodenkarte im Gis des Kt. Zürich einsehbar und werden nicht eingehender erörtert. Das Grundstück Kat. Nr. 1942 ist im Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Aktuell sollen die Fruchtfolgeflächen im Kanton neu erfasst werden. In einem Planentwurf ist im Gestaltungsplangebiet die vernässte Senke, wo der Springplatz errichtet werden soll, nicht mehr als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.
Im Perimeter sind wenig bodenrelevante Baumassnahmen geplant. Neben den Neubauten soll in naher Zukunft nur ein Springplatz von ca. 50 auf 70 m erstellt werden. Der Boden im Bereich der Neubauten wurde beim Bau der Umfahrungsstrasse geschüttet. Sondagen haben ergeben, dass ein Oberboden von rund 40 cm von einem skelettreichen, verdichteten B/C Horizont unterlagert wird. Beim Bau von Stall und Halle sollen der Oberboden und soweit verwendbar auch der Unterboden für die Aufwertung der vernässten Senke beim geplanten Springplatz verwendet werden.

Um die Ressource Boden möglichst zu schonen, wird der Springplatz im schlechtesten Boden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geplant, nämlich in der Senke östlich des Dressurviereckes. Beim Boden handelt es sich um einen vernässten Buntgley, mit lehmigtonigen Bodenarten. Der Boden ist schlecht durchlässig und stark vernässt. Daher wird er seit längerem nur als extensives Wiesland genutzt, was auch der Nutzungseignungskarte entspricht.

Der Springplatz wird mit einem leichten seitlichen Oberflächengefälle geplant. Er soll so aufgebaut werden, dass eine spätere Rückführung des Bodens in einen Ackerboden einfach möglich sein sollte, der Bauablauf ist wie folgt vorgesehen:

1. Abhumusieren und seitliches Deponieren des Humus.
2. Schütten eines B-Horizontes bis auf Höhe Rohplanie für Sandschicht.
3. Aufbringen Tragschicht mit Sandauflage, Drainagen nach Bedarf.
4. Der Humus aus den Baufeldern wird ebenfalls im Bereich des Springplatzes für eine spätere Verwendung deponiert.

Mit diesem Vorgehen wird der vorhandene Bodenaufbau mässig gestört und der Springplatz kann bei einer Rückführung der Fläche ohne grossen Aufwand wieder in einen Landwirtschaftboden überführt werden. Falls sich der Sand eignet, kann er in den Humus oder Unterboden eingearbeitet werden. Danach wird der Platz mit dem deponierten Humus überschüttet und kann innert Kürze ackerbaulich genutzt werden. Mit diesem Vorgehen wird die vernässte Senke durchschnittlich 50 cm angehoben, der Boden wird trockener und von der Nutzungseignung her wesentlich verbessert. Es ist zu erwarten, dass der Boden dann sogar als Fruchtfolgefläche eingestuft werden kann.

Mit diesem Vorgehen wird der von den Neubauten betroffene Boden im Gebiet dazu verwendet, Flächen mit schlechter Nutzungseignung zu verbessern. Das Konzept wird auch darauf ausgerichtet, eine spätere Rückführung des Springplatzes in einen Ackerboden ohne grossen Aufwand zu ermöglichen. Damit werden die Böden im Vergleich zur aktuellen Ausgangslage klar verbessert.
Die Baumassnahmen sind bezüglich dem Umgang mit dem Boden mit der Fachstelle Bodenschutz zu koordinieren.

12. Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Auflage des Privaten Gestaltungsplanes Schwändi nach § 7 PBG erfolgte vom 03.04 2009 bis 02.06.2009. Gleichzeitig wurden auch die Anhörung der Gemeinden und nebengeordneten Planungsträger sowie die Vorprüfung vorgenommen.
Aufgrund der Auflage reichte der Präsident der Unterhaltsgenossenschaft (UG) eine Einwendung ein. Er bemängelte privatrechtliche Anliegen der UG an die Eigentümer der Schwändi, diese sind bilateral zu lösen.
Die Auflagen der Vorprüfung wurden in der vorliegenden Überarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt.

13. Antrag

Frau G. Eschenbach beantragt der Gemeindeversammlung, dem Privaten Gestaltungsplanes Schwändi zuzustimmen.

Dielsdorf, den 01.09.2009

Der Projektverfasser

Müller Ingenieure AG
Dipl. Ing. ETH/SIA
8157 Dielsdorf

Die Antragstellerin

Gloria Eschenbach