



VERFÜGUNG

vom 4. April 2011

Wiesendangen. Nutzungsplanung; privater Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg sowie Änderung des Zonenplanes und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Birchstrasse/Buebeweg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1285/1996 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wiesendangen genehmigt. Am 29. November 2010 stimmte die Gemeindeversammlung dem privaten Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg zu und setzte die Änderung des Zonenplans 1:5000 und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Birchstrasse/Buebeweg fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichtes vom 20. Januar 2011 und des Bezirksrates Winterthur vom 5. Januar 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Januar 2011 ersucht die Gemeinde Wiesendangen um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung und dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Pferdesportbetriebes auf dem in der Landwirtschaftszone am Siedlungsrand gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 1482 geschaffen. Der heute bestehende Landwirtschaftsbetrieb betreibt voraussichtlich bis 2011 noch Ackerbau. Die Milchproduktion wie auch die Kalbermast wurden bereits eingestellt, weshalb ein grosser Teil der Ökonomiebauten leer steht. Diese Räumlichkeiten sollen für einen Pferdesportbetrieb umgenutzt sowie ein Reitplatz mit Weideflächen erstellt werden. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 1.5 ha.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Siedlung und der Einordnung in die Umgebung sind die raumplanerischen Voraussetzungen für die Einzonung des Areals in eine Erholungszone für Pferdesport mit Gestaltungsplanpflicht bzw. mit einem privaten Gestaltungsplan erfüllt. Es wird sichergestellt, dass bei Wegfall der Pferdesportnutzung die Bodenfruchtbarkeit (Fruchtfolgeflechte) wiederhergestellt und die landwirtschaftliche Nutzung wieder ermöglicht wird.

Die Vorlage umfasst den privaten Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg 1:500, die Vorschriften, die Änderung des Zonenplans 1:5000 sowie die Bau- und Zonenordnung im Gebiet Birchstrasse/Buebeweg. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG liegen vor.

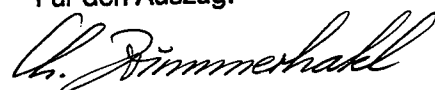
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg, dem die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 29. November 2010 zugestimmt hat, sowie die von der Gemeindeversammlung am 29. November 2010 festgesetzte Änderung des Zonenplans 1:5000 und der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Birchstrasse/ Buebeweg, werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Wiesendangen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wiesendangen (unter Beilage von drei Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an Keller Vermessungen AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Albert Rikenmann, Birchstrasse 36, 8542 Wiesendangen.

Zürich, den 4. April 2011
110184/110185/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Gemeinde
WIESENDANGEN

Privater Gestaltungsplan

Birchstrasse/Buebweg

Situation 1:500

Grundeigentümer: *A. Lehmann am* Bauherrschaft: *A. Lehmann am*

Ort, Datum: *Wiesendangen 11.1.11* Ort, Datum: *Wiesendangen 11.1.11*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 29. November 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

K. Roth
K. Roth

Der Schreiber:

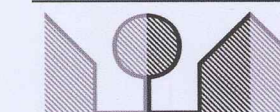
H.P. Höhener
H.P. Höhener

Von der Baudirektion
genehmigt am *4. April 2011*

BDV Nr. *46/11*

Für die Baudirektion:

Ch. Dimmerhall



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
HÖLZLIWISENSTR. 5, 8604 VOLKETSCHWIL, TEL. 044 945 55 60, FAX. 044 945 56 16



Legende:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Baubereich für Einbau von Pferdeboxen
- Baubereich für Einbau von Infrastruktur
- Baubereich für befestigten Reitplatz (schematisch)
- Bereich für Anlage von eingezäunten Weiden (schematisch)
- Bereich für Nutzung als Reithalle (schematisch)
- Zufahrt (schematisch)
- Belagsflächen (Kies, Verbundsteine, Beton)
- Wiese, Grünfläche
- Kanalisationsprinzip



Gemeinde
WIESENDANGEN

Privater Gestaltungsplan

Birchstrasse/Buebeweg

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Grundeigentümer: *A. Böhmann*

Bauherrschaft: *A. Böhmann*

Ort, Datum: *Wiesendangen 11.1.11*

Ort, Datum: *Wiesendangen 11.1.11*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am 29. November 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

K. Roth
K. Roth

Der Schreiber:

H.P. Höhener
H.P. Höhener

Von der Baudirektion
genehmigt am *-4. April 2011*

BDV Nr. *46/11*

Für die Baudirektion:

Ch. Zimmerhald



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
HÖLZLIWISENSTR. 5, 8604 VOLKETSCHWIL, TEL. 044 945 55 60, FAX. 044 945 56 16

Privater Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg, Wiesendangen

Vorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Vorschriften gelten für das im zugehörigen Plan bezeichnete Gebiet. Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Verhältnis Gestaltungsplan zu anderen Bauvorschriften

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Zielsetzungen

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die Erfüllung der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht.
- b) Die Sicherstellung, dass mit der Zuweisung einer Teilfläche des Grundstücks Kat. Nr. 1482 zur Erholungszone, diese nur für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann.
- c) Eine möglichst gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume für Pferdehaltung und -sport in die bestehende landschaftliche und bauliche Umgebung.
- d) Die durch die neue Nutzung verursachten Emissionen und Störungen gering zu halten.
- e) Die Sicherstellung der Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit bei einer Auflösung des befestigten Reitplatzes.

Art. 4 Nutzweise

Der landwirtschaftliche Nutzung und die Nutzung des Wohnhauses Vers. Nr. 722 bleiben gewährleistet.

Neu werden die Nutzungen Pferdehaltung und Pferdesport erlaubt. Neben betriebseigenen Pferden können auch Pensionäre gehalten werden. Die Anlagen dienen vorab privaten Trainingszwecken. Turniere, Wettbewerbe oder der Betrieb einer Reitschule usw. sind nicht gestattet.

Art. 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Lärm- und Lichtschutz

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV massgebend.

Es werden keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen.

Aussenlärmemissionen sind soweit zu begrenzen, dass die betroffene Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört wird.

Das Anbringen von störenden Aussenbeleuchtungsanlagen ist untersagt.

Art. 6 Bauweise, Masse**a) Baubereiche**

- für Einbau von Pferdeboxen:

In das bestehende Ökonomiegebäude Vers. Nr. 724 können im bezeichneten Baubereich maximal 8 Pferdeboxen eingebaut werden (inkl. Zugänge von aussen).

- für Einbau von Infrastruktur:

Im bezeichneten Baubereich kann die zugehörige Infrastruktur, wie Pferdewaschplatz, Sattelkammer, Werkstatt, Reiter-Aufenthaltsraum und Toiletten, eingebaut werden.

- für Nutzung als Reithalle:

Der schematisch bezeichnete Bereich des Ökonomiegebäudes kann als Reithalle genutzt werden.

- für befestigten Reitplatz:

Im schematisch bezeichneten Baubereich kann ein befestigter, wasserdurchlässiger Reitplatz, mit den Dimensionen 25m x 50m, erstellt werden.

- Miststock:

Der Miststock kann vergrössert werden, soweit es die betrieblichen Bedürfnisse erforderlich machen.

b) Besondere Gebäude

Vereinzelte Besondere Gebäude gemäss PBG bis höchstens 20 m² Grundfläche können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche errichtet werden.

c) Grundmasse

Es werden lediglich bestehende Gebäude um- und ausgebaut.

Bei den äusseren Abmessungen ergeben sich keine Änderungen.

Ausgenommen sind allfällige neue Besondere Gebäude gemäss PBG.

d) Wohnhaus

Das bestehende Wohnhaus Vers. Nr. 722 kann soweit um- und ausgebaut werden, wie dies in der Landwirtschaftszone zulässig wäre.

Art. 7 Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung

Änderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Neubauteile sind auf den Altbestand abzustimmen. Pferde-Einzäunungen sind unauffällig auszugestalten, in Form von Holzpfeuern mit dunklen Elektro-Bändern. Die zulässige Höhe beträgt maximal 1.60 m. Weisse Pfeuern und Bänder oder massive Zäune sind nicht zulässig.

Für den befestigten Reitplatz (Allwetterplatz) kann als oberste Schicht (Tretschicht) Sand eingebaut werden.

Art. 8 Erschliessung, Parkierung

Die Zufahrt erfolgt ab der Birchstrasse. Entsprechend der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Ein- und Ausfahrt an verschiedenen Orten möglich (im Plan schematisch bezeichnet).

Für die Parkierung sind die bestehenden Belagsflächen zu benützen.

Art. 9 Vorprojekt

Für die grundlegenden Elemente der Anlage für Pferdehaltung und -sport ist der Übersichtsplan 1:200 vom 15.3.2010 wegweisend.

Art. 10 Wiederherstellung Boden (Fruchtfolgefläche) Reitplatz

Falls der befestigte Reitplatz nicht mehr entsprechend seiner Zweckbestimmung gebraucht wird, muss der Boden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.

Die Pflicht zur Wiederherstellung ist im Grundbuch zu sichern.

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 Bodenrekultivierung des Kantons Zürich, Mai 2003.

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

Art. 11 Inkrafttreten

Der Private Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg, Wiesendangen, tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Gemeinde
WIESENDANGEN

Privater Gestaltungsplan

Birchstrasse/Buebeweg

Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

November 2010



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
HÖLZLIWISSENSTR. 5, 8604 VOLKETSCHWIL, TEL. 044 945 55 60, FAX. 044 945 56 16

Privater Gestaltungsplan Birchstrasse/Buebeweg, Wiesendangen

Bericht (gemäss Art. 47 RPV)

1. Ausgangslage

Die angestrebte Umnutzung des bestehenden Kuhstalls in einen Pferdestall mit Allwetterplatz und Weiden ist nur realisierbar, wenn neben der Festsetzung einer Erholungszone ein Privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff. PBG erarbeitet wird. In diesem ist verbindlich zu regeln, was in welchem Bereich zulässig ist und welche Bedingungen zu erfüllen sind.

2. Zielsetzungen

Die wichtigsten Zielsetzungen werden in Art. 40 bis der kommunalen Bauordnung aufgeführt:

- Ermöglichung Pferdehaltung und -sport in bestimmtem Umfang
- Gute Einordnung der Bauten und Anlagen
- Emissionen und Störungen gering halten
- Wiederherstellung Bodenfruchtbarkeit sicherstellen (Fruchtfolgeflächen)

In Art. 3 der Vorschriften zum Gestaltungsplan werden diese noch genauer umschrieben.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen genau definierten Teil des Grundstücks Kat. Nr. 1482, in dem sich das Ökonomiegebäude und das Wohnhaus des bisherigen Landwirtschaftsbetriebs befinden.

3.2 Nutzweise

Neu werden der Pferdesport und die Pferdehaltung erlaubt. Neben eigenen Pferden können auch Pensionäre gehalten werden. Die Anlagen sollen Trainingszwecken dienen. Grössere Veranstaltungen und kommerzielle Anlässe sind nicht erlaubt.

3.3 Lärm- und Lichtschutz

Neue lärmempfindliche Räume werden nicht geschaffen (vgl. Art. 2 und 29 eidg. Lärmschutzverordnung). Störende Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

3.4 Bauweise, Masse

In das Ökonomiegebäude können maximal 8 Pferdeboxen und die zugehörige Infrastruktur eingebaut werden. Der bezeichnete Bereich kann als Reithalle benutzt werden.

Die Erstellung eines befestigten, wasserdurchlässigen Reitplatzes im Ausmass von 25m x 50m wird im bezeichneten Bereich erlaubt.

Der Miststock kann vergrössert werden, Fruchtfolgeflächen werden hierbei nicht tangiert.

Es sind keine neuen Gebäude vorgesehen, ausser allenfalls Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.

Die weitere Nutzung und Entwicklung des bestehenden Wohnhauses soll durch den Gestaltungsplan nicht eingeschränkt werden. Es kann umgenutzt, um- und ausgebaut werden, wie dies in der Landwirtschaftszone zulässig wäre.

3.5 Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umgebung

Bei Umgestaltungen muss eine gute Gesamtwirkung erreicht werden. Neubauteile sind auf den Altbestand abzustimmen.

Pferde-Einzäunungen sind unauffällig auszubilden.

Der befestigte Reitplatz kann zuoberst eine Sandschicht aufweisen.

3.6 Erschliessung, Parkierung

Die bisherigen, auch der Landwirtschaft dienenden Zufahrtsmöglichkeiten werden beibehalten.

Für die Parkierung hat es genügend bestehende Belagsflächen. Die Anlage dient überwiegend dem Eigengebrauch.

3.7 Umgang mit Boden (Fruchtfolgeflächen)

Der gesamte Perimeter des Gestaltungsplanes ist Fruchtfolgefläche (Klassen 3 + 4, getreidebetonte Fruchtfolge).

Ein neuer Engriff erfolgt nur für die Erstellung des befestigten Reitplatzes mit den Dimensionen 25m x 50m. Die oberste Schicht wird abgeschoben, Unebenheiten werden ausgeglichen und das nötige Gefälle für die Entwässerung angebracht. Darauf werden eine Drainageschicht und eine Ausgleichsschicht (Schotter, Split, Kies) aufgetragen. Zur Befestigung kommen Pro Grid-Elemente zum Einsatz (gefüllt mit Split oder Kies). Die Tretschicht wird aus Sand angefertigt. Die ganze Befestigung wird nur teilweise in den Boden eingebaut. Schätzungsweise werden etwa 250m³ Humus abgeführt. Es ist vorgesehen, diesen zur Ausgleichung von Unebenheiten auf der gleichen Parzelle weiter südlich zu verteilen.

Auf Verlangen der kantonalen Fachstelle Bodenschutz wird in den Vorschriften zum Gestaltungsplan geregelt, dass bei einer Aufhebung des befestigten Platzes der Boden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden muss.

4. Weitere Aspekte gemäss Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes, haben Behörden, welche Nutzungspläne erlassen, gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten.

4.1 Zu Art. 1 RPG: Ziele

Mit dem Privaten Gestaltungsplan wird die Erstellung einer Anlage für Pferdehaltung und Pferdesport ermöglicht. Die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft werden nicht tangiert. Auf die natürlichen Gegebenheiten wird geachtet (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft werden nicht beeinträchtigt (Art. 1 Abs. 2 RPG). Die weiter aufgeführten Zielsetzungen werden nicht beeinflusst.

4.2 Zu Art. 3 RPG: Planungsgrundsätze

Weil überwiegend bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen genutzt werden, kann die Landschaft geschont werden. Von Vorteil ist in dieser Beziehung auch die Nähe zum Baugebiet. Es geht nur eine sehr kleine

Fläche landwirtschaftlichen Kulturlandes verloren, wobei bei einer Aufgabe des befestigten Reitplatzes der Rückbau gesichert ist. Die neue Anlage wird sich in die Landschaft einordnen. Die Erholungsräume bleiben erhalten. Das Flurwegnetz wird nicht beeinträchtigt, sodass es weiterhin für die Naherholung genutzt werden kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sind nicht zu erwarten.

Die Distanz von den Pferdeboxen bis zum nächsten Wohnhaus beträgt 35m. Das Wohngebiet wird so vor lästigen Einwirkungen (insbesondere Gerüche) geschont.

5. Zeitlicher Ablauf

Das Mitte 2009 ursprünglich eingereichte Baugesuch umfasste den Umbau des bestehenden Kuhstalls in einen Pferdestall mit 6 Boxen, einen Allwetterplatz, Pferdeweiden und eine Miststockvergrösserung. Die kantonale Baudirektion teilte darauf mit, dass nur eine hobby-mässige Tierhaltung mit höchstens 4 Pferdeboxen, ohne Allwetterplatz, bewilligungsfähig sei. Das Gesuch ist daraufhin entsprechend redimensioniert worden. Im Oktober 2009 ist es bewilligt und in der Folge ausgeführt worden. Im Februar 2010 stellte der Grundeigentümer den Antrag, einen Teil der Parzelle in eine Erholungszone umzuzonen, damit die Pferdehaltung erweitert und die leer stehenden Gebäude genutzt werden können. Das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung erachtet die Einzonung grundsätzlich als möglich, wenn damit eine Gestaltungsplanpflicht verbunden werde und gewisse Anforderungen erfüllt werden können. Der Gemeinderat befürwortet dieses Vorgehen. Der Betreiber der Anlage (Bauherrschaft) beauftragt das Ortsplanungsbüro mit der Ausarbeitung der erforderlichen Unterlagen. Weil die Bodenfruchtbarkeit nur auf einer kleinen Fläche zerstört wird, wird keine Kompensation erforderlich.

Anfang Juli verabschiedet der Gemeinderat die vorgesehenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung sowie den Privaten Gestaltungsplan zuhanden der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG.

Der Vorprüfungsbericht macht lediglich kleinere Bereinigungen erforderlich.
Aus der öffentlichen Auflage geht eine Einwendung ein, die aber nicht berücksichtigt werden kann.

Die Vorlage wird am 29. November 2010 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Die Genehmigung erfolgt durch die kantonale Baudirektion.



Gemeinde
WIESENDANGEN

Privater Gestaltungsplan

Birchstrasse/Buebeweg

**Bericht zu den nicht berücksichtigten
Einwendungen (gemäss § 7 PBG)**

November 2010



STIERLI + SCHEU BÜRO FÜR RAUMPLANUNG AG
HÖLZLIWISSENSTR. 5, 8604 VOLKETSCHWIL, TEL. 044 945 55 60, FAX. 044 945 56 16

EINLEITUNG

Die öffentliche Auflage des Privaten Gestaltungsplanes Birchstrasse/Buebweg, Wiesendangen im Sinne von § 7 PBG erfolgte vom 23. Juli bis zum 21. September 2010.

Im Auflageverfahren ist dem Gemeinderat von einer Person eine Einwendung eingereicht worden.
Das Begehren wird abgelehnt.
Der vorliegende Bericht **befasst sich** lediglich **mit den nicht berücksichtigten Einwendungen**.

Im Folgenden wird nach der Zusammenfassung der Einwendung die **Ablehnung begründet**.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird **gesamthaft bei der Festsetzung** des Gestaltungsplanes entschieden.

Antragstellerin	Einwendung	Entscheid	Begründung
<p>V. Benz- Wiesendanger 8305 Dietlikon</p>	<p>Auf der Birchstrasse ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung (Tempo 30) einzuführen oder die Birchstrasse ist zwischen der Kehlhofstrasse und der Dorfstrasse für den Durchgangsverkehr zu sperren.</p> <p>Die Pferdehaltung führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen, inkl. Pferdetransporte. Die Situation ist heute schon gefährlich. Im Bereich Kehlhof-/Dorfstrasse stossen die alten Häuser an die Fahrbahn, ein Trottoir fehlt.</p>	<p>nein</p>	<p>Die Pferdesport-Anlage dient vorab dem Eigengebrauch. Ein grosses zusätzliches Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Die Bestimmung in Art. 8 der Vorschriften sagt nur etwas über die unmittelbare Zufahrt aus und nichts über den Anfahrtsweg. Die Kehlhofstrasse wird auch benutzt werden.</p> <p>Sodann ist es gesetzgeberisch gar nicht möglich, mit einem Privaten Gestaltungsplan eine Geschwindigkeitsbeschränkung einzuführen oder einen Strassenabschnitt ausserhalb des Perimeters sperren zu lassen.</p>