



Referenz-Nr.: ARES-ATQB87 / ARE 17-1774

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Neftenbach**

- Massgebende - Anpassung Zonenplan Mst. 1:5000 vom 11. August 2016
Unterlagen - Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Art. 1, 20 und 21) vom 11. August 2016
- Waldabstandslinie Teggenberg Mst. 1:500 vom 11. August 2016
- Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 11. August 2016
- Bericht zu den Einwendungen vom 11. August 2016

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Neftenbach stammt aus dem Jahr 1996. Die aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und angepassten übergeordneten Planungen in Auftrag gegebene Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in zwei Revisionssteile aufgeteilt. Im Rahmen einer kurzfristigen Revision werden diejenigen Anliegen bearbeitet, welche keinen direkten Einfluss auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde haben und von dringlicher Bedeutung sind. Gegenstand der Vorlage sind die vier Erholungszonen «Pferdesport», «Sportplatz-Fussball», «Forst/Schützenhaus/Hundeschule» und «Chräen» sowie die Waldabstandslinie Teggenberg.

Festsetzung Die von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 30. November 2016 vorberatene Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde mit Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 22. Mai 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Mai 2017 ersucht die Gemeinde Neftenbach um Genehmigung der Vorlage. Im Zuge der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurde festgestellt, dass die Erholungszone «Pferdesport» nicht genehmigt werden kann.

Anhörung Mit Schreiben vom 8. September 2017 wurde die Gemeinde Neftenbach zum Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung angehört. Der Gemeinderat nahm im Rahmen des Anhörungsverfahrens mit Schreiben vom 17. November 2017 Stellung. Zudem fand am 27. November 2017 ein Gespräch mit Vertretern der Gemeinde und der Baudirektion statt. Die Voraussetzungen für eine Einzonung der bestehenden Pferdesportanlage Hofstetten sind aufgrund des fehlenden Siedlungszusammenhangs nicht gegeben. Die in erheblicher Distanz vom Siedlungsgebiet entfernt gelegene Pferdesportanlage mit geringem öffentlichen Interesse würde zu einer isolierten Kleinbauzone und zu einer Umgehung des Raumplanungsgesetzes (RPG) führen.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ausgearbeitete Vorlage umfasst die Einzonung der vier Erholungszonen «Pferdesport», «Sportplatz-Fussball», «Forst/Schützenhaus/Hundeschule» und «Chräen». Die Waldabstandslinie Teggenberg wurde im Zusammenhang mit der Erholungszone «Forst/Schützenhaus/Hundeschule» festgelegt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Wie mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 25. April 2016 bereits festgestellt, ergab die Prüfung der Genehmigungsakten, dass die Erholungszonen «Chräen», «Sportplatz-Fussball» und «Forst/Schützenhaus/Hundeschule» genehmigungsfähig sind. Die Schaffung einer Erholungszone «Pferdesport» für die bestehende Pferdesportanlage Hofstetten steht hingegen im Widerspruch zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen und den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG), insbesondere der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

Erholungszone «Chräen»

Die Erholungszone «Chräen» wird auf den Erhalt der bestehenden Bauten und Anlagen als Fest- und Freizeitanlage beschränkt. Damit wird die ungeschmälerete Erhaltung und grösstmögliche Schonung der Anlage im BLN-Gebiets Nr. 1420, Irchel (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) gewährleistet. Die baulichen und nutzungsmässigen Bestimmungen führen weder zu einer Intensivierung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten noch zu einer Zunahme der Störungen in dieser empfindlichen Landschaftskammer von nationaler Bedeutung. Das für die Schutzzonen der Quellfassungen Löchli, Chräen und Stapfeten erlassene Schutzreglement wird zu beachten sein.

Erholungszone «Sportplatz-Fussball» und «Forst/Schützenhaus/Hundeschule»

Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung (RRB Nr. 1071/2016) wurde mit den Standortfestlegungen Gebiet Schützenhaus für die Hundeschule sowie Gebiet Pöschenriet für die Sport-, Bade- und Freizeitanlage die Grundlage für die Ausscheidung der Erholungszone «Forst/Schützenhaus/Hundeschule» und die Erweiterung der Erholungszone «Sportplatz-Fussball» auf kommunaler Stufe geschaffen. Die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen Forstwerkhof, Abfallsammelstelle und Schützenhaus sind entsprechend dem kommunalen Richtplan sachgerecht in der Bau- und Zonenordnung festgelegt. Die Bauvorschriften für die Erholungszone «Sportplatz-Fussball» regeln die Beleuchtung und Durchlässigkeit der Anlage sowie die Freihaltung der Gewässerräume für den Näf- und den Morgenwisenbach.

Waldabstandslinie Teggenberg

Die Waldabstandslinie Teggenberg wurde im Zusammenhang mit der Erholungszone «Forst/Schützenhaus/Hundeschule», die zwar nicht direkt an Waldareal angrenzt, aber in dessen Nahbereich zu liegen kommt, festgelegt. Sie erfolgt im Bereich der südlichen Ecke der Erholungszone in einem Abstand zum Wald von ca. 15 m. Damit wird auf die besonderen örtlichen Verhältnisse gemäss § 62 Abs. 2 PBG Rücksicht genommen.



Nichtgenehmigung *Erholungszone «Pferdesport»*

Für die bestehende Pferdesportanlage Hofstetten in der Landwirtschaftszone soll als Grundlage für einen nachgelagerten Gestaltungsplan eine Erholungszone ausgeschieden werden. Die Infrastruktur für den Reitsport beschränkt sich aktuell auf etwa drei Viertel der Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 1729. Der Rest wird als Weidefläche genutzt.

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb bewilligt, wenn dieser über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Betriebe, welche zusätzliche Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt erfordern, wie Reithalle, Galoppbahnen, befestigte Abstellplätze usw., unterstehen der Planungspflicht und gehören in eine entsprechende Spezialnutzungszone. Die Schaffung einer Spezialnutzungszone erfordert nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einen unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Eine Spezialnutzungszone ist deshalb in der Regel nur innerhalb oder am Rande des Siedlungsgebietes möglich.

Aus kantonaler Sicht fehlt der Erholungsnutzen für die lokale Bevölkerung und sachliche Zusammenhang mit der Sport-, Bade- und Freizeitanlage Pöschenriet. Die in erheblicher Distanz zum Siedlungsgebiet liegende Erholungszone weist keinen unmittelbaren Siedlungszusammenhang auf. Ein sachlicher Zusammenhang mit der Sport-, Bade- und Freizeitanlage Pöschenriet wird im Bericht gemäss Art. 47 RPV dann auch nicht näher dargelegt. Die bestehende Pferdesportanlage ist vielmehr durch zwei Wege und einen Bach von der angrenzenden Erholungszone getrennt und räumlich klar abgesetzt. Es würde sich um eine unzulässige Kleinstbauzone handeln.

Die Erholungszone «Pferdesport» erfüllt die hohen Anforderungen einer sachgerechten Interessenabwägung nicht und ist mit den Zielen und Grundsätzen des RPG, insbesondere der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt, nicht vereinbar.

Auf der Grundlage der nicht genehmigungsfähigen Erholungszone «Pferdesport» ersuchte die Gemeinde mit Schreiben vom 22. April 2016 um Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Pferdesportanlage Hofstetten. Im gegenseitigen Einvernehmen wurde dem Gesuchsteller mit Schreiben der Bau- und Planungskommission Neftenbach vom 17. Juni 2016 mitgeteilt, dass bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Baudirektion zur Erholungszone «Pferdesport» die Vorprüfung des privaten Gestaltungsplans Pferdesportanlage Hofstetten sistiert wird.

Der Vollständigkeit halber ist nachfolgend noch festzuhalten, dass das Betriebskonzept neben zusätzlichen Pferdeboxen und einer Führungsanlage auch die Erstellung von Wohnraum für Mitarbeitende des Pferdebetriebs vorsieht. Gemäss Rechtsprechung kann zonenkonformer Wohnraum nur dann bewilligt werden, wenn es sich beim Betrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht handelt. Da es sich beim vorliegenden Betrieb nicht um landwirtschaftliche Pferdehaltung, sondern um hobbymässige Pferdehaltung handelt, würde der im Rahmen des privaten Gestaltungsplans geplante zusätzliche Wohnraum eine Umgehung des RPG darstellen. Dies wäre nicht bewilligungsfähig.



C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden die neu geschaffenen Erholungszone «Pferdesport» und die entsprechenden Bestimmungen Art. 20.5 und 21.5 der Bau- und Zonenordnung.

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der Erholungszone «Pferdesport» ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 30. November 2016 vorberaten und mit Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 festgesetzt wurde, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Umzonung der bestehenden Pferdesportanlage Hofstetten auf Grundstück Kat.-Nr. 1729 von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone «Pferdesport» und die Bestimmungen Art. 20.5 und 21.5 Bau- und Zonenordnung werden nicht genehmigt.



- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Neftenbach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
 - Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Postfach, 3003 Bern (Art. 46 Abs. 2 RPV; Schreiben ARE vom 25. April 2017)

Baudirektion

Teilrevision Nutzungsplanung
Erholungszonen

Bau- und Zonenordnung

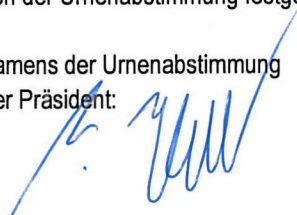
Auszug Teilrevision Art. 1, 20 und 21

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 30.11.2016

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 12.2.2017

Namens der Urnenabstimmung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 1774/17 vom 18. Januar 2018

Für die Baudirektion:



Teilrevision Nutzungsplanung
Erholungszonen

Anpassung Zonenplan

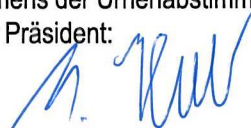
1:5'000

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 30.11.2016

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 12.2.2017

Namens der Urnenabstimmung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 1774/17 vom 18. Januar 2018

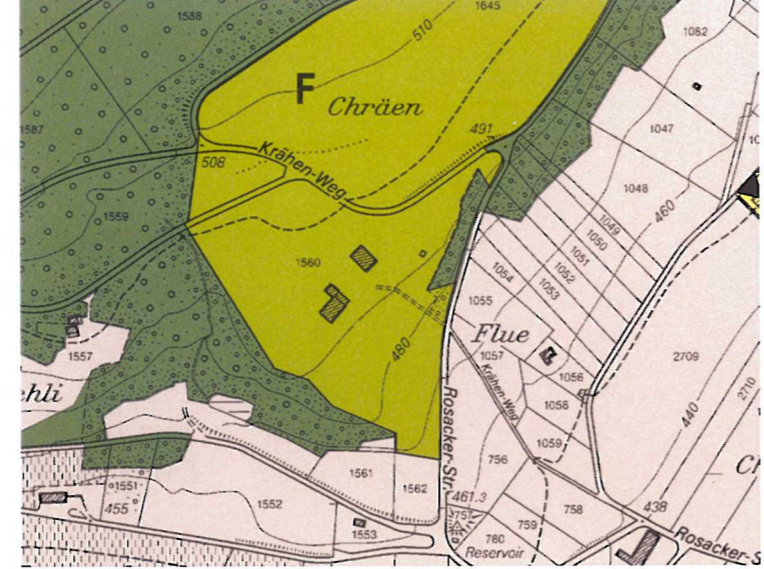
Für die Baudirektion:



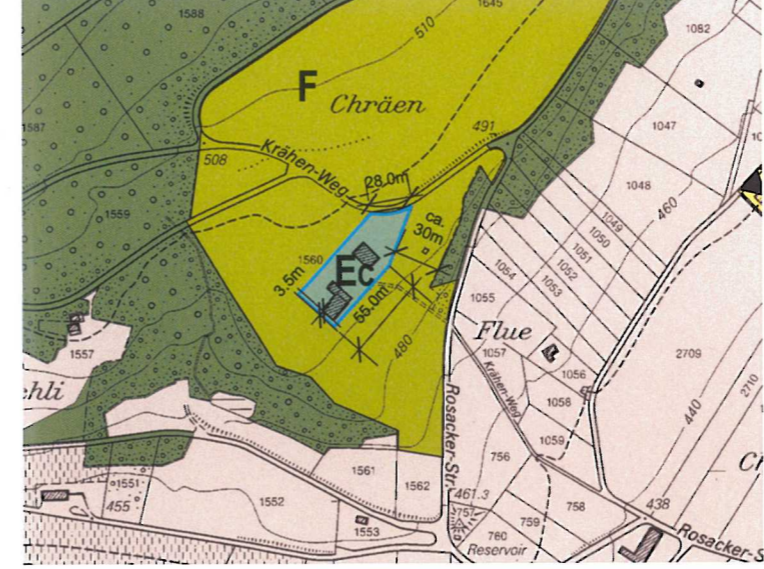
Orthophoto



Zonenplan Bestand



Zonenplan Neu - Einzonung Chräen



Überkommunale Festlegungen

Landwirtschaftszone

Kommunale Festlegungen

K.ü.O. Kernzone überkommunales Ortsbild

K Kernzone

W 2 / 25% Wohnzone 2 Geschosse 25%

W 2 / 30% Wohnzone 2 Geschosse 30%

W 2 / 40% Wohnzone 2 Geschosse 40%

WG 2 / 45% Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse, 45%

G Gewerbezone

I Industriezone

Oe Zone für öffentliche Bauten

E Erholungszone

F Freihaltezone

R Reservezone

Aussichtsschutz

Informelle Angaben

Gewässer

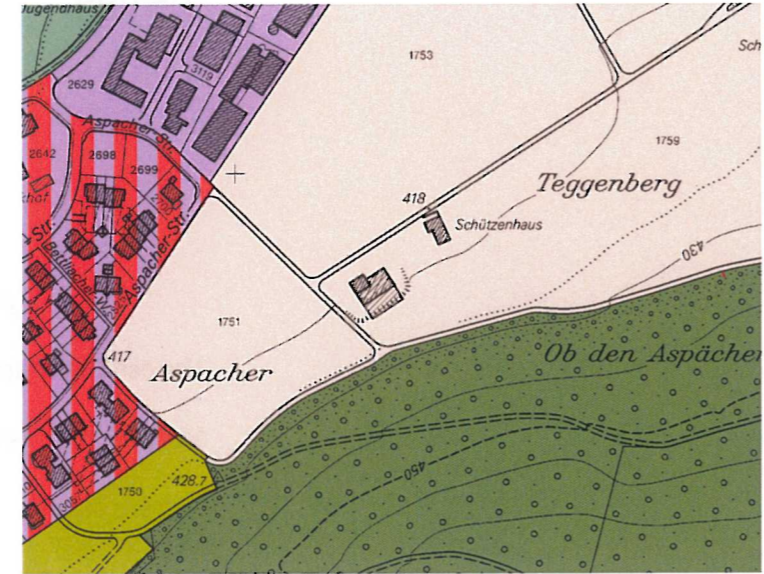
Wald

Von der Teilrevision betroffene Zonenflächen

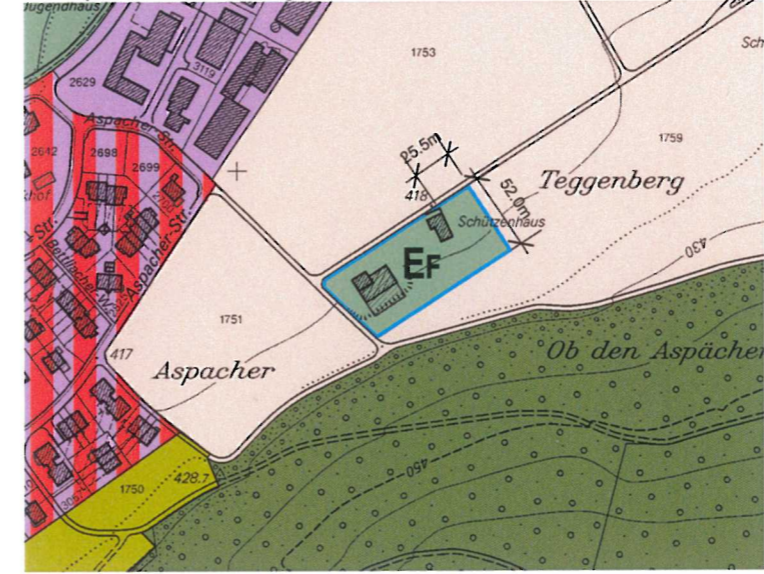
Orthophoto



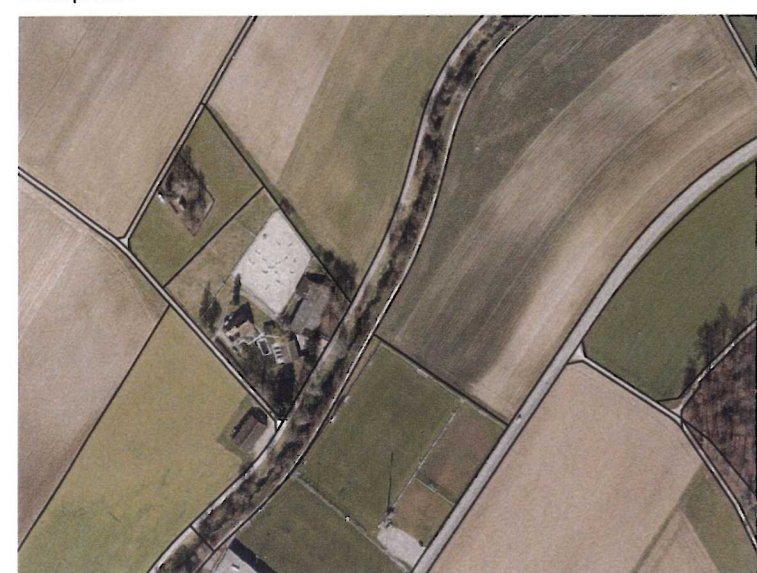
Zonenplan Bestand



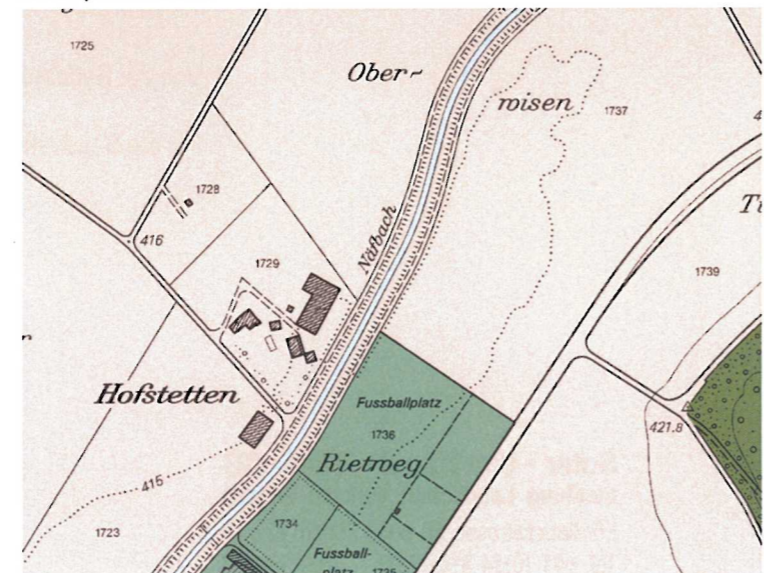
Zonenplan Neu - Einzonung Forst/Schützenhaus/Hundeschule



Orthophoto



Zonenplan Bestand



Zonenplan Neu - Einzonung Sportplatz Pöschneriet, Pferdesport







Teilrevision Nutzungsplanung
Erholungszone

Definition Zonengrenzen

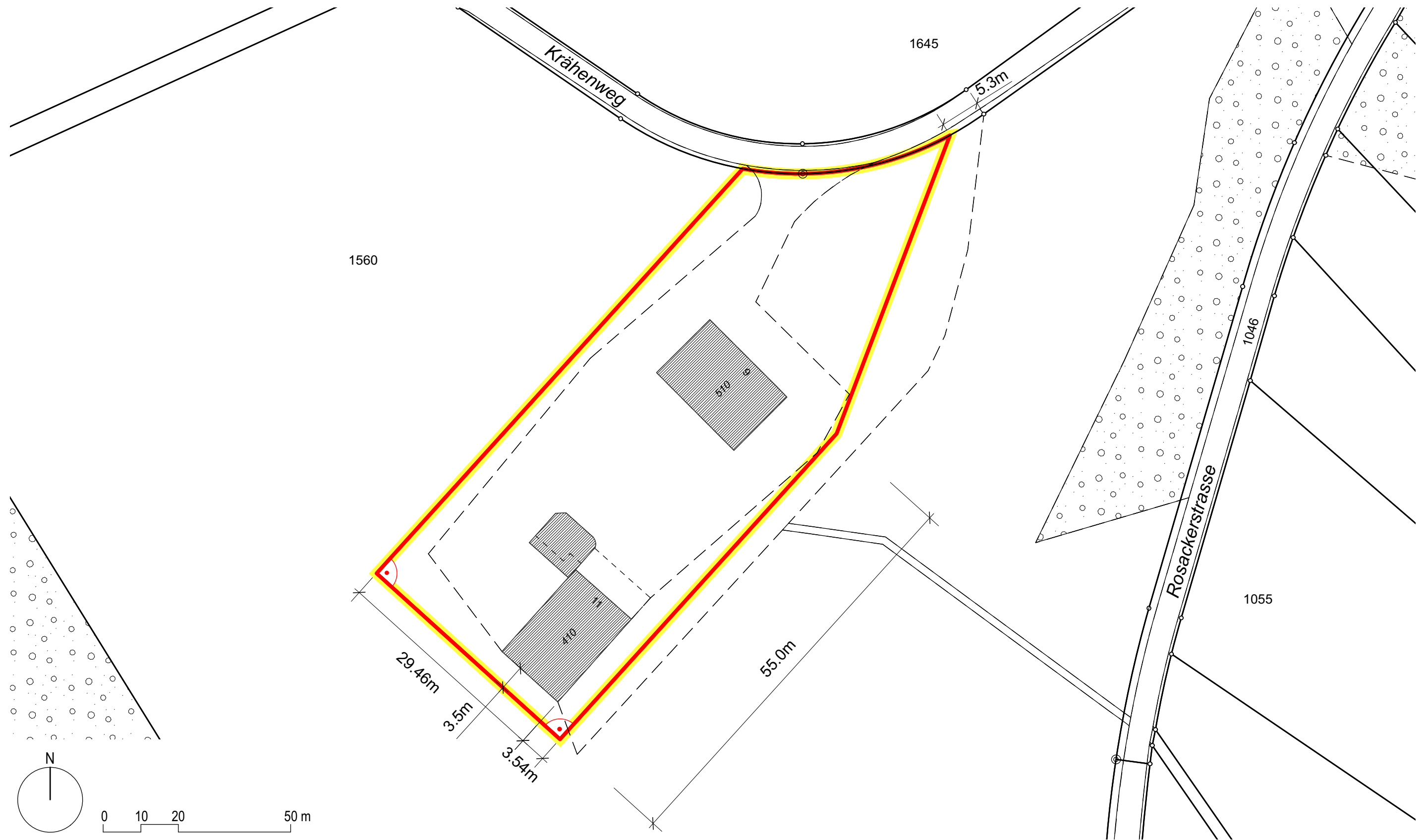
Festsetzung an der
Urnenabstimmung vom 12.2.2017

Festlegungen

-  definierte Zonengrenzen
-  zu definierende Zonengrenzen
-  aufzuhebende Zonengrenzen
-  zu definierende Waldabstandslinie

Einzonung 1:500 Chräen

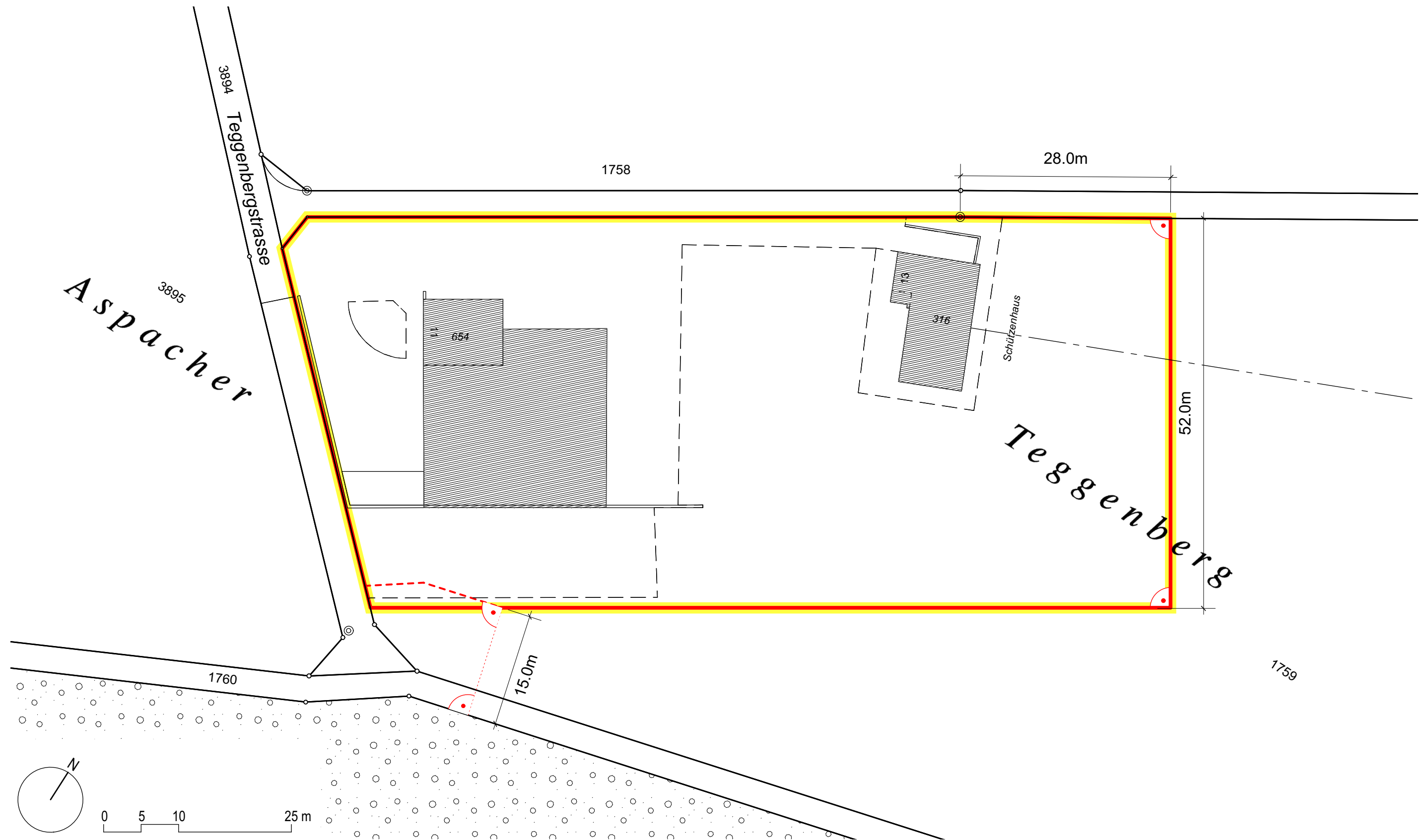
Bisher: Freihaltezone
Neu: Erholungszone EC



Einzonung 1:500 Forst / Schützenhaus / Hundeschule sowie Waldabstandslinie Teggenberg

Bisher: Landwirtschaftszone

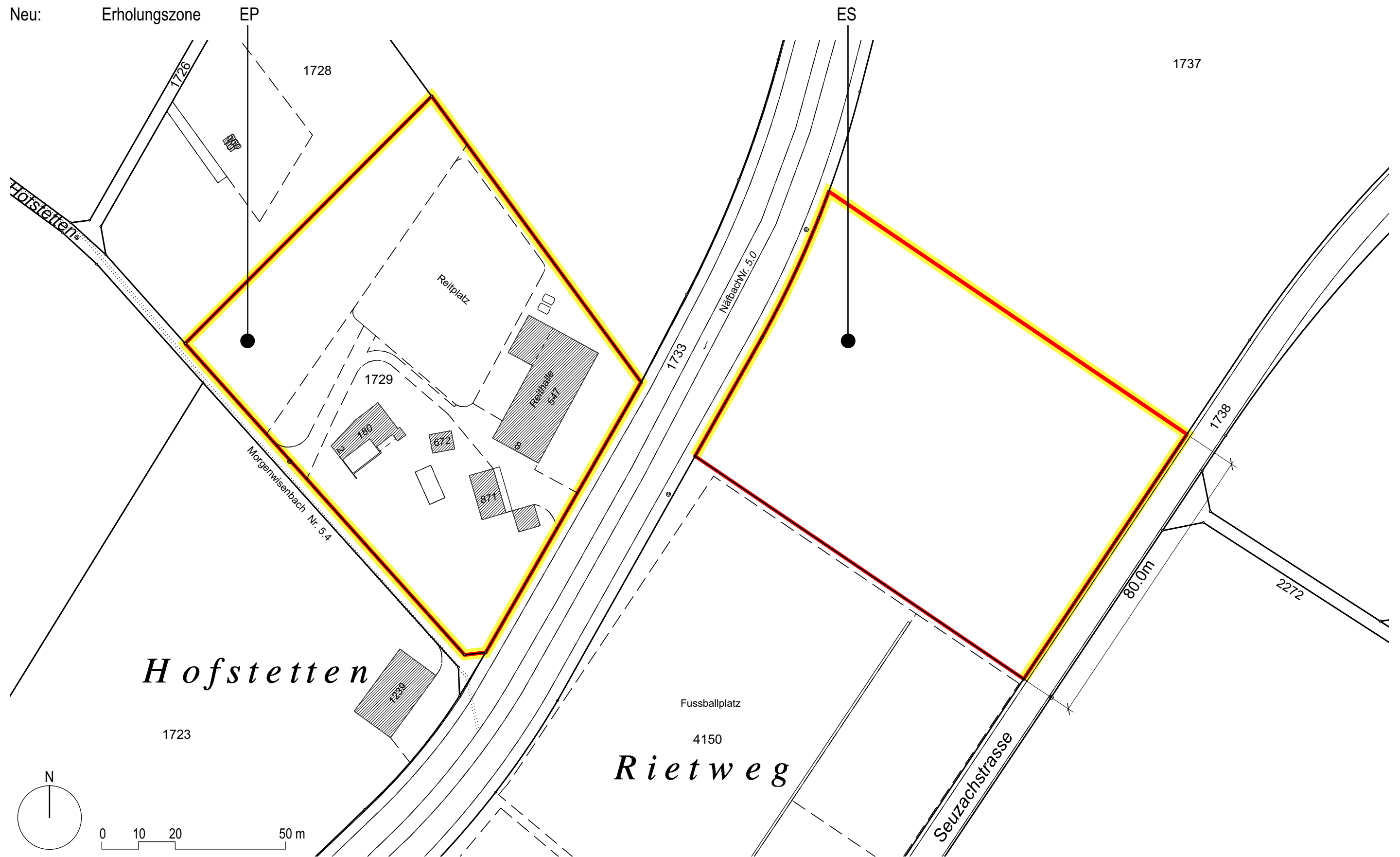
Neu: Erholungszone EF



Einzonung 1:1'000 Sportplatz Pöschenriet, Pferdesport

Bisher: Landwirtschaftszone

Neu: Erholungszone EP



Teilrevision Nutzungsplanung
Erholungszonen

Waldabstandslinie Teggenberg

1:500

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 30.11.2016

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 12.2.2017

Namens der Urnenabstimmung

Der Präsident:



Der Schreiber:

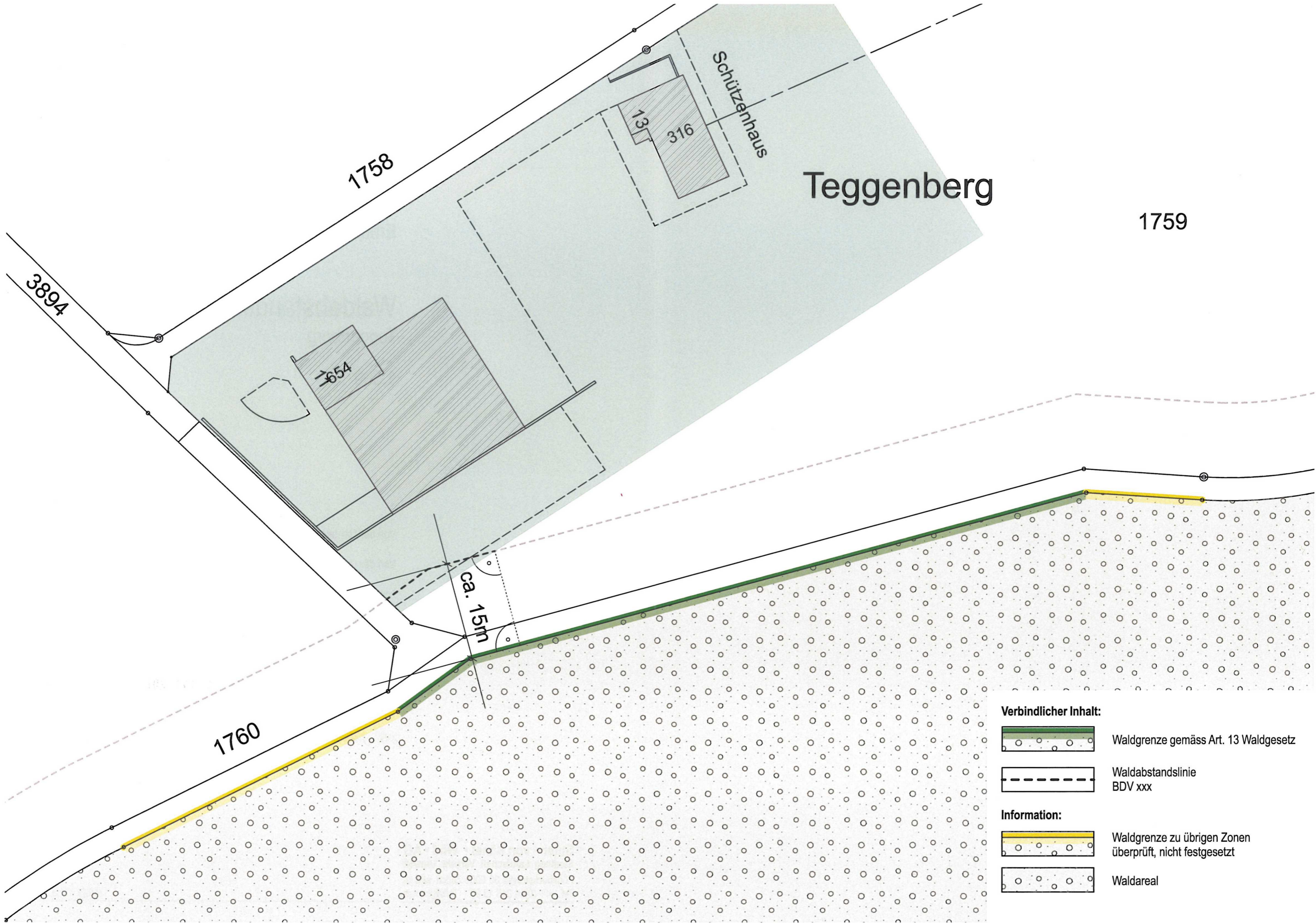


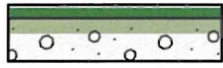
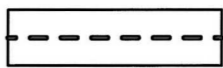
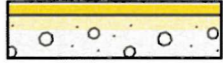
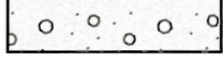
Von der Baudirektion genehmigt am **18. Jan. 2018**

Für die Baudirektion



BDV-Nr. 1774/17



- Verbindlicher Inhalt:**
-  Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
 -  Waldabstandslinie
BDV xxx
- Information:**
-  Waldgrenze zu übrigen Zonen
überprüft, nicht festgesetzt
 -  Waldareal

Teilrevision Nutzungsplanung Erholungszonen

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Umfang der Teilrevision	5
2. Übergeordnete Vorgaben	6
2.1 Kantonaler Richtplan	6
2.2 Regionaler Richtplan	7
2.3 Kommunaler Richtplan	9
2.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung	10
2.5 Weitere Grundlagen	10
3. Ziele der Revision	13
4. Ergänzung Bauordnung	13
5. Anpassung Zonenplan	14
6. Hochwasserschutz	23
7. Waldabstand	24
8. Auswirkungen der Teilrevision	25
9. Mitwirkung	31
9.1 Kantonale Vorprüfung	31
9.2 Öffentliche Auflage	33
9.3 Anhörung	33
10. Schlussbemerkung	33

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gesamtrevision Neftenbach – Langfristige Anliegen

Aufgrund verschiedener neuer Bedürfnisse, veränderter Rahmenbedingungen und angepasster übergeordneter Planungen besteht Bedarf nach einer Gesamtrevision der Ortsplanung für Neftenbach.

Die Entwicklungsabsichten und Regelungen der Gemeinde sollen daher umfassend und gesamtheitlich überprüft werden. Es geht beispielsweise um folgende Punkte:

- Grundsätzliche Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung
- Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten
- Neue Bedürfnisse
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben

Solche konzeptionellen und langfristigen Überlegungen im Sinne einer Gesamtschau benötigen Zeit. Zudem fehlen nach wie vor übergeordnete Grundlagen wie die Umsetzungsvorlage der Kulturlandinitiative und der regionale Richtplan.

Aufteilung in zwei Revisions- teile

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, vorerst in einer Teilrevision diejenigen Anliegen zu bearbeiten, welche unter den bestehenden übergeordneten Vorgaben möglich erscheinen, keine direkten Einflüsse auf die gesamtheitlichen Überlegungen der Ortsplanung haben und welche kurzfristig von dringlicher Bedeutung sind.

Dringliche kurzfristige Anliegen - Erholungszone

Im Rahmen der kurzfristigen Revision stehen die Erholungszone im Vordergrund. Es besteht Bedarf im Bereich der Sportanlage Pöschenriet, der Anlage Chräen und beim Schützenhaus. Zudem liegen private Anliegen im Bereich Pöschenriet West für die Sicherung eines Reitbetriebs vor, welche durch den Gemeinderat unterstützt werden.

Diese Einzonungen in Erholungszone sollen daher kurzfristig mit der vorliegenden Vorlage umgesetzt werden.

Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (Kulturlandinitiative) - Weisung an die Gemeinden

Aufgrund der Kulturlandinitiative sind bis zum Vorliegen der Umsetzungsvorlage sämtliche Einzonungen von Kulturland sistiert. Von einer Sistierung ausgenommen und damit weiterhin hinsichtlich ihrer Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu beurteilen sind:

Anpassungen im Perimeter bestehender Bauzonen nach § 48 PBG, das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach § 61 ff. PBG, [...] Da solche Planungen nicht in erster Linie der Bereitstellung von Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen dienen, sondern der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, ist deren Ausnahme gerechtfertigt.

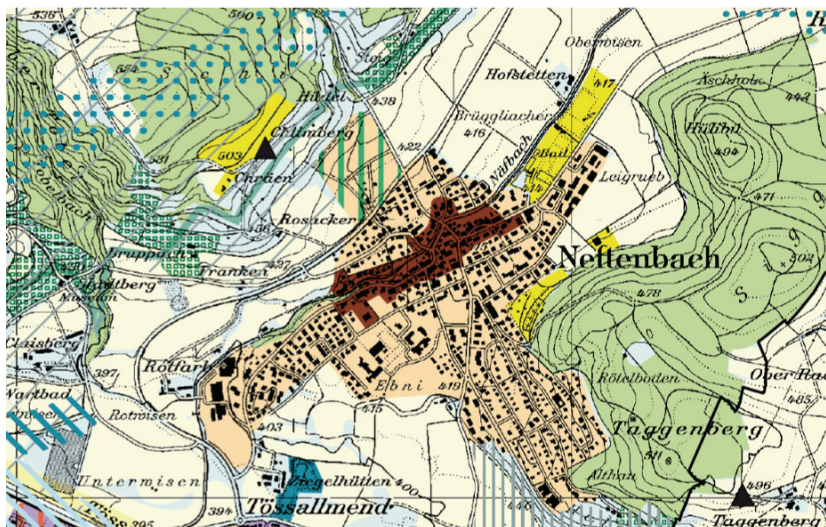
Gemäss Weisung der Baudirektion ist damit insbesondere das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen von der Sistierung ausgenommen. Dazu zählen Nutzungen im öffentlichen Interesse wie Sport- und Erholungsanlagen, welche nicht innerhalb der Bauzonen realisiert werden können.

Eintrag im regionalen Richtplan

Für die drei Anlagen in kommunalem Interesse wurde im Rahmen der Revisionsvorlage des regionalen Richtplanes Antrag um Erweiterung des Erholungsgebietes gestellt. Alle drei Anlagen wurden durch die Region berücksichtigt.

Der regionale Richtplan wurde von der Delegiertenversammlung am 16.3.2016 verabschiedet. Der Regierungsrat wird das Richtplanpaket voraussichtlich im Herbst 2016 festsetzen.

Siedlung und Landschaft
Stand Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung vom 16.3.2016



Öffentliches Interesse gegeben

Damit wurde das öffentliche Interesse an den geplanten Sport- und Erholungsanlagen auf eine robuste Grundlage gestellt.

1.2 Umfang der Teilrevision

Vier Erholungszonen

1: Sportplatz Pöschenriet



2: Forst/Schützenhaus/Hundeschule



3: Erholungsanlage Chräen



4: Pöschenriet West



Kurzfristige Teilrevisionsvorlage Erholungszonen

Zu Händen der Urnenabstimmung ist eine Teilrevisionsvorlage auszuarbeiten, welche die Einzonung der genannten vier Areale in Erholungszonen umfasst.

Gleichzeitig werden in der Bauordnung entsprechend der Nutzung der Areale neue Erholungszonentypen samt den dazugehörigen Vorschriften erlassen.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Ergänzung Erholungszonentypen EC, EF, ES, EP
- Teilrevision Zonenplan
- Waldabstandslinie Teggenberg
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Verhältnis privater Gestaltungsplan
Pferdesportanlage Pöschenriet West
und Teilrevisionsvorlage Erholungszonen

Der private Gestaltungsplan zur Reitsportanlage muss in einer separaten Vorlage durch den Grundeigentümer vorgelegt werden.

An der Gemeindeversammlung wird der private Gestaltungsplan vor der Teilrevisionsvorlage behandelt. Wird der private Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung abgelehnt, wird der Antrag auf Festlegung der Erholungszone EP für die Pferdesportanlage Pöschenriet West durch den Gemeinderat zurückgezogen.

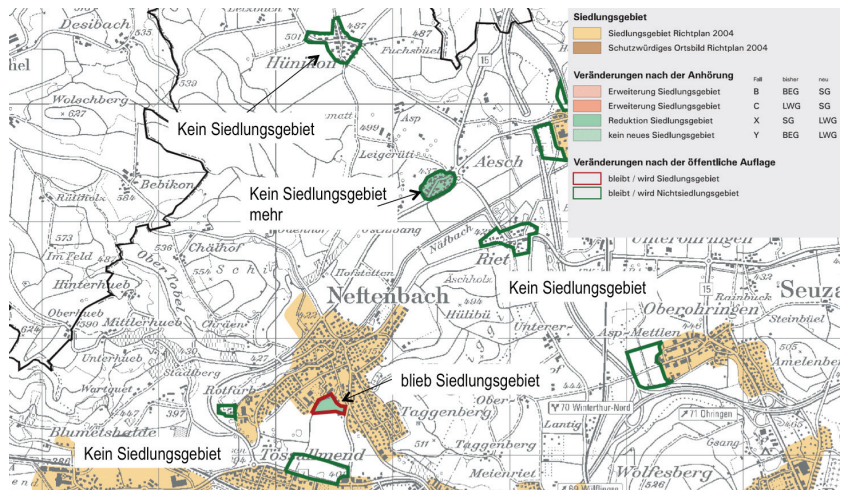
2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonaler Richtplan

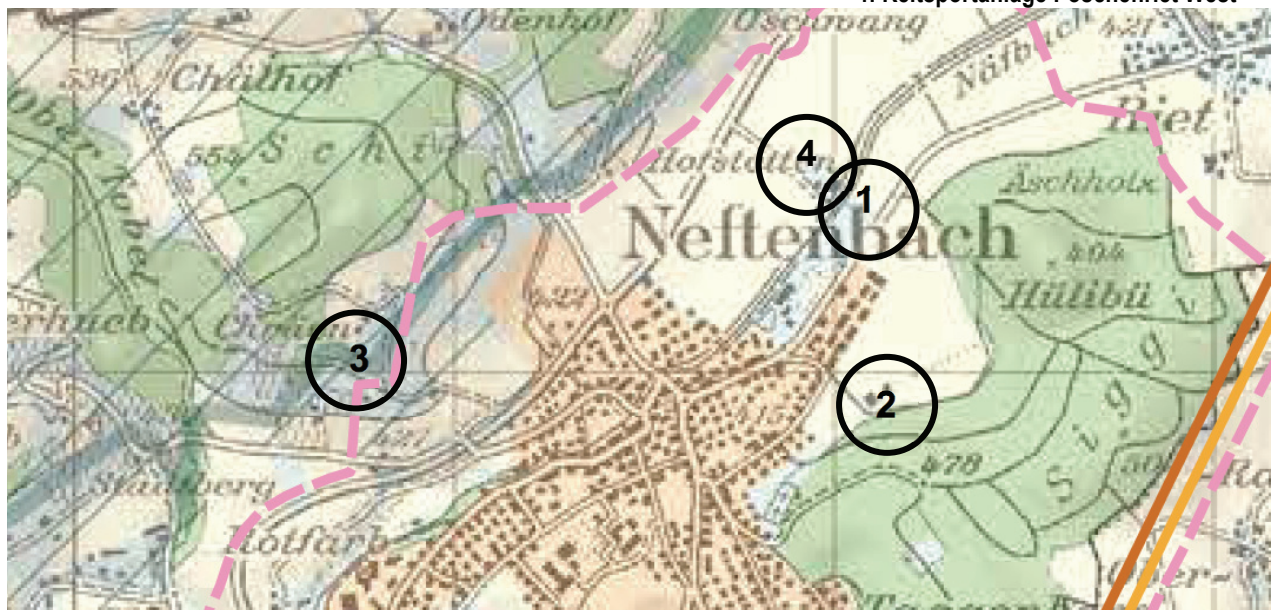
Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde im Frühjahr 2015 durch den Bundesrat genehmigt. Die Anträge von Neftenbach betreffend neuem Siedlungsgebiet im Kantonalen Richtplan wurden nicht berücksichtigt.

Veränderungskarte Siedlungsgebiet



Kantonaler Richtplan 29.4.2015 Genehmigung Bundesrat

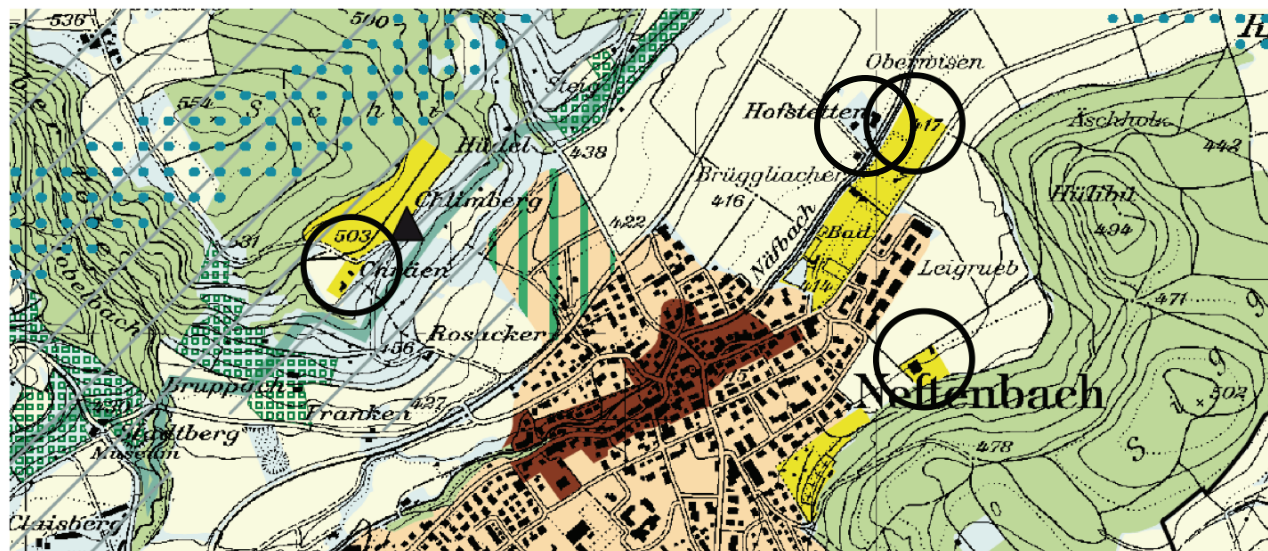


2.2 Regionaler Richtplan

Regionaler Richtplan

Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung vom 16.3.2016

Für die vorgesehenen Erholungszonen besteht ein öffentliches Interesse. Sie wurden dementsprechend im Revisionsentwurf des Regionalen Richtplanes eingetragen:



Richtplantext (Auszug)

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Funktion	Zonierung
Regionale Erholungsgebiete				
14	Neftenbach	Aesch, Im Buck	Reitsportzentrum	Landwirtschaftszone
15	Neftenbach	Schützenhaus	Hundeschule	Landwirtschaftszone
16	Neftenbach	Pöschriet	Badeanlage	Erholungszone
17	Neftenbach	Pöschriet	Sport- und Freizeitanlage	Erholungszone

Die Hundeschule Chräen ist weder vorhanden noch geplant (Nr. 66)

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Funktion	Zonierung
Regionale Erholungsgebiete				
65	Neftenbach	Aspacher	Friedhof	Freihaltezone
66	Neftenbach	Chräen	Hundeschule	Landwirtschaftszone
67	Neftenbach	Chräen	Allgemeines Erholungsgebiet	Freihaltezone

Allgemeines Erholungsgebiet

Ausflugsziel

Sportanlage, Badeanlage, Familiengärten

Hundeschule

Als allgemeines Erholungsgebiet werden grössere Erholungsgebiete bezeichnet, welche von unterschiedlichen Nutzern gemeinsam genutzt werden und regionale bzw. kleinregionale Anziehungskraft haben. Meist verfügen solche Gebiete daher auch über grössere Parkplätze.

Als regionale Erholungsgebiete werden Ausflugsziele bezeichnet, welche durch ihre regionale Ausstrahlung über grössere Parkplätze und Restaurationsbetriebe verfügen.

Alle öffentlichen Sportanlagen, Badeanlagen sowie Familiengärten und Modellflugplätze, welche sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden, sind als Erholungsgebiete bezeichnet. Diejenigen Sportanlagen und Badeanlagen, welche auf Grund ihrer Grösse, Lage und Infrastruktur über eine regionale Ausstrahlung verfügen, sind zudem als regionale Erholungsgebiete bezeichnet. Die restlichen als kleinregionale Erholungsgebiete. Familiengärten sind als kleinregionale Erholungsgebiete bezeichnet.

Es sind Trainingsflächen von Hundeschulen bezeichnet, welche den gesetzlich geforderten Sachkundenachweis für Hundehalter anbieten und sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden. Die meisten dieser Hundeschulen verfügen über eine regionale Ausstrahlung und sind daher als regionale Erholungsgebiete bezeichnet.

Reitsportzentrum, Pferdesportanlage, Poloanlage

Es sind Pferdesportanlagen bezeichnet, welche über Bauten und Anlagen verfügen, die über die Unterbringung von Pferden hinausgehen. Es sind dies beispielsweise Reitplätze, Reithallen, Roundpens, Führanlagen, Poloanlagen etc. Die Pferdesportanlagen sind als kleinregionale Erholungsgebiete bezeichnet. Nur diejenigen Anlagen, bei denen es sich auf Grund ihrer Grösse, Lage und Infrastruktur um Reitsportzentren mit regionaler Ausstrahlung handelt und die daher über einen Abstimmungsbedarf und erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt verfügen, sind als regionale Erholungsgebiete bezeichnet.

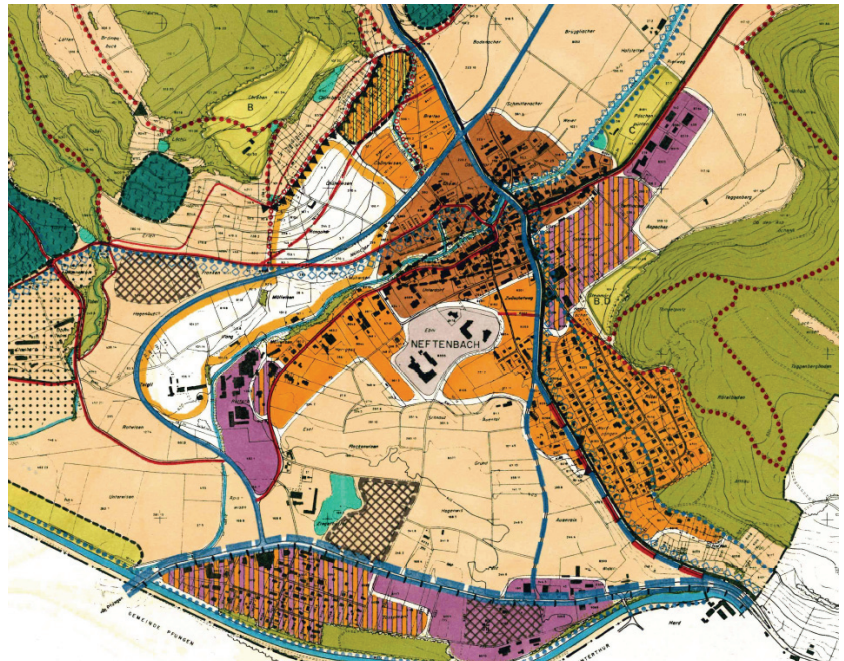
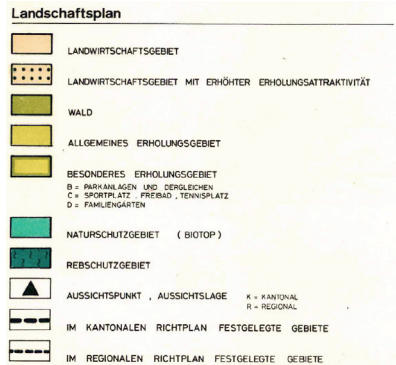
Stellungnahme der RWU vom März 2016

„Für die Pferdesportanlagen, wie der Reitsportanlage Pöschenriet West, ist eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan aus der Sicht des ARE nicht erforderlich. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfordern Spezialnutzungszonen für den Pferdesport einen unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Deshalb sind sie in der Regel nur innerhalb des Siedlungsgebiets oder am Siedlungsrand möglich, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan ist nicht erforderlich.“

Auch gemäss kantonaler Vorprüfung wird bestätigt, dass eine Standortfestlegung weder erforderlich noch möglich ist.

2.3 Kommunalen Richtplan

Kommunaler Gesamtplan 1983



Richtplantext Landschaftsplan

Allgemeines Erholungsgebiet

Als Erholungsgebiet gelten jene Flächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen und bei denen dieser Zweck gegenüber anderen Nutzungen überwiegt (§ 23c PBG). Das im kantonalen Richtplan festgelegte Erholungsgebiet längs der Töss ist auf Stufe Nutzungsplanung einer kantonalen Freihaltezone zuzuführen.

Besonderes Erholungsgebiet

Als besondere Erholungsgebiete sind Chräen, Steimmöri/Holzächer und Pöschenpütten ausgeschieden.

Auf Stufe Nutzungsplanung werden für diese Erholungsgebiete kommunale Freihaltezonen festgesetzt. In den einzelnen Gebieten sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, die der im kommunalen Richtplan umschriebenen Zweckbestimmung (Parkanlagen, Sportanlagen, Familiengärten und dergleichen) entsprechen.

Richtplantext öffentliche Bauten

Erholung und Sport:

Schiessanlage
 Schwimmbad

Träger: Politische Gemeinde Neftenbach

Der kommunale Gesamtplan (Landschaftsplan) weist für das Gebiet Chräen und den Grossteil der Sportanlage Pöschenriet einen Eintrag auf. Für den Bereich der Hundeschule fehlt ein Eintrag. Das Schützenhaus ist im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen festgelegt.

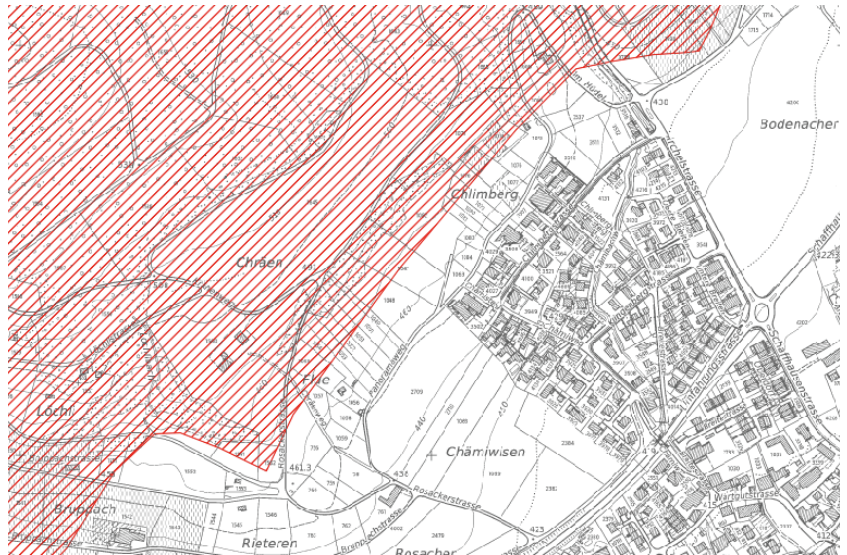
Überprüfung der kommunalen Richtplanung vorgesehen

Der kommunale Gesamtplan ist in verschiedenen Punkten nicht mehr aktuell. Im Rahmen der vorgesehenen Gesamtrevision ist die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen im Sinne einer Gesamtschau geplant. In diesem Zusammenhang muss auch die kommunale Richtplanung auf den Prüfstand gestellt werden. Es wird dann zu entscheiden sein, ob eine Revision oder eine Aufhebung der kommunalen Richtplanung vorgesehen werden soll. Eine Revision des Verkehrsplanes ist gemäss § 31 PBG unumgänglich.

2.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Areal Chräen liegt im BLN Gebiet Irchel.



Natur und Landschaftsschutz

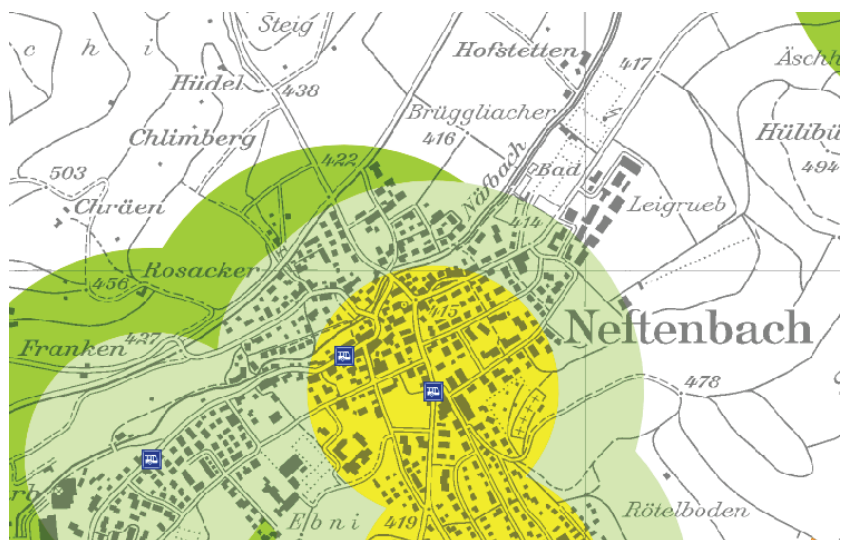
Es besteht für keines der vier Gebiete ein Eintrag im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 oder in überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnungen.

2.5 Weitere Grundlagen

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2014/15)¹

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Fruchtfolgefleichen

Insbesondere beim Sportplatz aber auch im Bereich Schützenhaus sind Teile von Fruchtfolgefleichen betroffen (siehe Auswirkungen).

Kataster der belasteten Standorte





Auf keiner der vier Flächen besteht ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Archäologische Zonen

Das Areal Werkhof Forstbetrieb, Schützenhaus/Hundeschule grenzt an eine Archäologische Zone. Das Areal selber betrifft die Zone jedoch nicht.






Öffentliche Gewässer

Im Bereich des Sportplatzes verlaufen öffentliche Gewässer (Morgenwiesenbach eingedolt, Näfbach)

-  Wenig beeinträchtigt
-  Stark beeinträchtigt
-  Künstlich, naturfremd
-  Eingedolt



Grundwasser

-  **Gewässerschutzbereich Au**
-   Quellfassung <= 30 l/min
-   Grundwasserfassung 300 - 3000 l/min
-   Aufgehobene Grundwasserfassung
- Grundwasserschutzzonen (1:1 - 1:30'000)**
-   Fassungsbereich S1
-   Engere Schutzzone S2
-   Weitere Schutzzone S3
-  Spezialzone

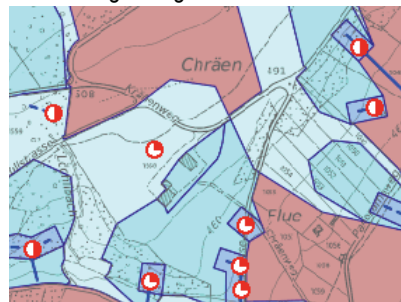
1: Sportplatz Pöschenriet



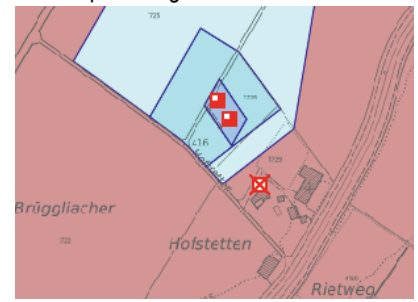
2: Forst/Schützenhaus/Hundeschule



3: Erholungsanlage Chräen










4: Reitsportanlage



Naturgefahren / Hochwasser HQ 300

Wassertiefen

-  < 0.25 m
-  0.25 bis < 0.5 m
-  0.5 bis < 0.75 m
-  0.75 bis < 1 m
-  1 bis < 1.5 m
-  1.5 bis < 2 m
-  >= 2 m



3. Ziele der Revision

Spielraum für die vorgesehenen Nutzungen klären

Im Bereich der bestehenden Erholungsanlagen Chräen, Forst/Schützenhaus/Hundeschule, Sportplatz Pöschenriet und auch bei der Reitsportanlage Pöschenriet West bestehen immer wieder kleinere Anpassungs- oder Erweiterungsvorhaben und die bestehenden Nutzungen sind in der heutigen Zonierung im Grundsatz nicht zonenkonform.

Die etablierten und für Neftenbach wertvollen Erholungsanlagen sollen jedoch an ihren Standorten erhalten und in beschränktem Masse entwickelt werden können. Es besteht daher Bedarf, die Nutzung und das Mass der Nutzung zu regeln und eine Rechtssicherheit zu schaffen.

Die weitgehend bestehenden Nutzungen sollen daher im Zonenplan einer Erholungszone zugewiesen werden. In der Bauordnung sollen zudem mittels geeigneten Bestimmungen die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten geklärt werden. Es müssen daher neue Erholungszonentypen geschaffen werden.

4. Ergänzung Bauordnung

Zoneneinteilung
Art. 1

Artikel 1 der Bauordnung wird im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzweisen in den neuen Erholungszonen um vier neue Erholungszonentypen ergänzt.

2.5 Erholungszonen
Art. 20 und 21

Die Artikel 20 und 21 werden neu für jede neue Erholungszone spezifisch formuliert.

Es werden diejenigen Nutzungen zugelassen, die heute in den betreffenden Zonen vorhanden und auch erwünscht sind. Neue Bauten und Anlagen müssen, sofern sie überhaupt zugelassen sind, folge dessen mit diesen Nutzungen in direktem Zusammenhang stehen.

Da der kommunale Richtplan (kommunaler Gesamtplan 1983) nicht mehr in allen Teilen aktuell ist, wird auch in der Bestimmung zu den heute bestehenden Erholungszonen auf einen inhaltlichen Verweis auf den kommunalen Gesamtplan verzichtet.

5. Anpassung Zonenplan

Chräen

Die Fest- und Freizeitanlage im Chräen ist als Aussichtspunkt und mit dem bestehenden Spielplatz ein beliebter Ausflugsort.

Die Anlage kann für verschiedene Anlässe gemietet werden. Es steht ein Aufenthaltsraum in der Scheune mit Teeküche und Festbänke für draussen zur Verfügung. Ausserdem sind eine Grillstelle, ein Kinderspielplatz und rund 20 Parkplätze vorhanden. Hier findet jährlich das kleine Chräen-Openair, die 1. Augustfeier sowie verschiedene Anlässe wie Hochzeiten etc. statt.



Die Anlage ist bereits im kommunalen Gesamtplan als besonderes Erholungsgebiet erwähnt. Im Sinne der Erholungsnutzung wurde damals für das Gebiet eine Freihaltezone im Zonenplan ausgeschieden (siehe Kapitel 2.3).

Die Region hat das Areal im Rahmen der laufenden Revision dem Allgemeinen Erholungsgebiet (kleinregional) zugewiesen.

Mit den beiden Einträgen und der Bedeutung des Areals für Neftenbach ist das öffentliche Interesse an der Anlage ausgewiesen. Da die Anlage bereits besteht, ist der Standort vorgegeben.

Die bestehenden Bauten und Infrastrukturanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Eine nutzungsmässige Erweiterung der Anlage ist nicht geplant. Es geht lediglich um die Regelung der heutigen Nutzung sowie die Erleichterung baulicher Anpassungen. Die Infrastruktur der bestehenden Bauten entsprechen heutigen Anforderungen nicht mehr in allen Teilen. Sofern die bestehenden Bauten in Zukunft durch einen Neubau ersetzt werden müssen, ist sicherzustellen, dass die ungeschmälerte Erhaltung und grösstmögliche Schonung der Landschaftskammer im BLN Gebiet gewährleistet wird.

Lage im BLN Gebiet

Die Bestimmungen lassen keine Nutzungsintensivierung zu sondern beschränken die Nutzungsmöglichkeiten auf die heutigen Nutzungen. Die Bestimmungen beschränken zudem das Mass der Baumöglichkeiten auf das heutige Mass.

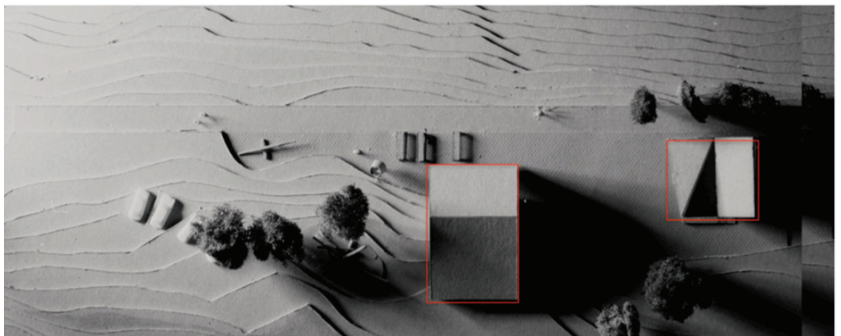
Wettbewerb 2010

Um die bestehenden Defizite der vorhandenen Bauten zu beheben wurde bereits 2010 nach einer landschaftsverträglichen Lösung gesucht und ein entsprechender Architekturwettbewerb organisiert. Das Siegerprojekt sah einen Ersatzbau und die Verkleinerung des zweiten bestehenden Gebäudes vor:

Bestand



Situation Siegerprojekt



Sofern die Bauten saniert oder ersetzt werden müssen, muss ein Ersatzbau der Lage im BLN-Gebiet Rechnung tragen und das Mass der heutigen Bebauung nicht überschreiten.

Eintrag Nr. 66 regionaler Richtplan

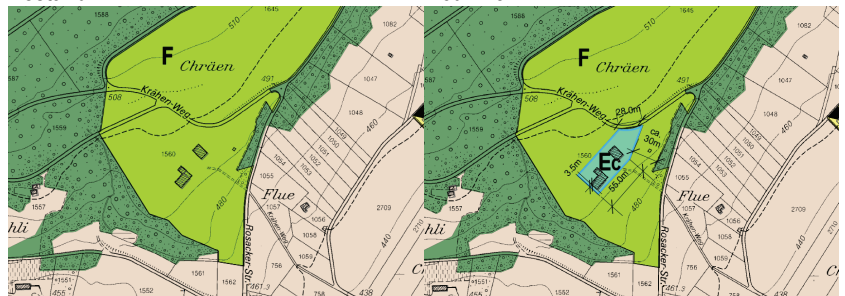
Eine Hundeschule Chräen ist weder vorhanden noch geplant. Der betreffende Eintrag im regionalen Richtplan (Nr. 66) wurde irrtümlich festgelegt.

Anpassung Zonenplan

Einzonung einer Fläche von 2'580m² von der Freihaltezone in die Erholungszone EC.

Bestand: F

Neu: Ec



Werkhof Forstbetrieb, Schützenhaus/ Hundeschule



Werkhof Forstbetrieb

Wertstoffsammelstelle

Das Areal umfasst den Werkhof Forstbetrieb mit der Hauptsammelstelle Teggenberg bei welcher Glas, Blech, Altkleider uvm. entsorgt werden können.

Im benachbarten Bereich liegt das Schützenhaus, bei welchem sich die Hundeschule Neftenbach befindet.



Im Südwestteil des Areals befindet sich der Werkhof, der Forstbetrieb für sechs Gemeinden sowie die Wertstoffsammelstelle.

Das Gebäude des Werkhofs Forstbetrieb ist in diversen Teilen nicht mehr zeitgemäss. Der Bürobereich, die Garderoben und Aufenthaltsräume müssen angepasst und saniert werden. Ausserdem soll das Gebäude punktuell auch energetisch saniert werden, so dass ein Ersatzneubau angedacht ist. Es liegt bereits ein entsprechendes Vorprojekt vor.

Das öffentliche Interesse an der Anlage ist gegeben (6 Gemeinden). Die Anlage besteht bereits und muss am heutigen Standort erneuert werden.

Die Abfall-Hauptsammelstelle befindet sich im bestehenden Werkhof Forstbetrieb. Im Sinne der Effizienz der Materialbewirtschaftung zwischen dem Werkhof Forstbetrieb und der Wertstoffsammelstelle wurden im Jahr 2014 die Unterflurcontainer mit den Fraktionen Grün-, Braun-, Weiss-Glas und Alu/Weissblech im Areal des Werkhofs Forstbetrieb erstellt.

Die Wertstoffsammelstelle wurde im April 2014 (BVV 14-0089) von den kantonalen Stellen bewilligt. Die Wertstoffsammelstelle entspricht dem Bedarf und muss nicht wesentlich angepasst werden.

Die Standortgebundenheit ist gegeben, da die Anlage als Unterflurcontaineranlage nicht einfach verschoben werden kann und da die Anlage 2014 neu erstellt wurde. Es wäre unverhältnismässig, wenn die Anlage abgebrochen und an einem anderen Standort neu aufgebaut werden müsste.

Die Standortgebundenheit wurde im Rahmen der Baubewilligung (Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG) wie folgt beurteilt:

„An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind hohe Anforderungen zu stellen (BGE 117 I b 383 E. 3a, mit Hinweisen). Ausserdem dürfen dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG). Das bestehende Forsthaus befindet sich rund 150 m von der Bauzone entfernt und wird heute bereits als Werkhof, respektive als Holzlager und Grüngutsammelstelle genutzt. Durch die Entfernung zur Bauzone sind die mit der Unterflur-Sammelstelle verbundenen Lärmemissionen für die Anwohner gering. Im vorliegenden Einzelfall kann der zentralen Altglas-Entsorgung der Gemeinde an diesem Standort zugestimmt werden. Das Vorhaben ist standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG. Der Erteilung der Ausnahmebewilligung steht nichts entgegen.“

Nutzung Hundeschule

In der Hundeschule werden unter anderem Kurse für den gesetzlich geforderten Sachkundenachweis für Hundehalter angeboten. Die Bedeutung des Hundclubs ist gross, da hier alle erforderlichen Ausbildungsformen möglich sind. Entsprechend hat der Club rund 90 Mitglieder und es befinden sich 60 Anfragen für Mitgliedschaften auf der Warteliste. Benötigt werden ein Vereinsraum/Kursraum, ein Übungsmateriallager und ein eingezäunter Übungsplatz. Ohne diesen können Angebote in den Bereichen Welpenausbildung, Junghundausbildung, Jugend & Hund etc. nicht durchgeführt werden.

Die Anlage wurde in der Revisionsvorlage des Regionalen Richtplanes als regionales Erholungsgebiet bezeichnet. Das öffentliche Interesse an der Anlage ist gegeben. Die Anlage ist am vorgesehenen Standort bestehend. Ein Standort abseits des Wohngebietes ist überdies auch aufgrund der möglichen Lärmemissionen erforderlich.

Nutzung Schützenhaus

Die Nutzung ist bestehend und im kommunalen Gesamtplan (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) eingetragen. Es finden die obligatorischen Schiessen sowie Anlässe der Schützengesellschaft statt.

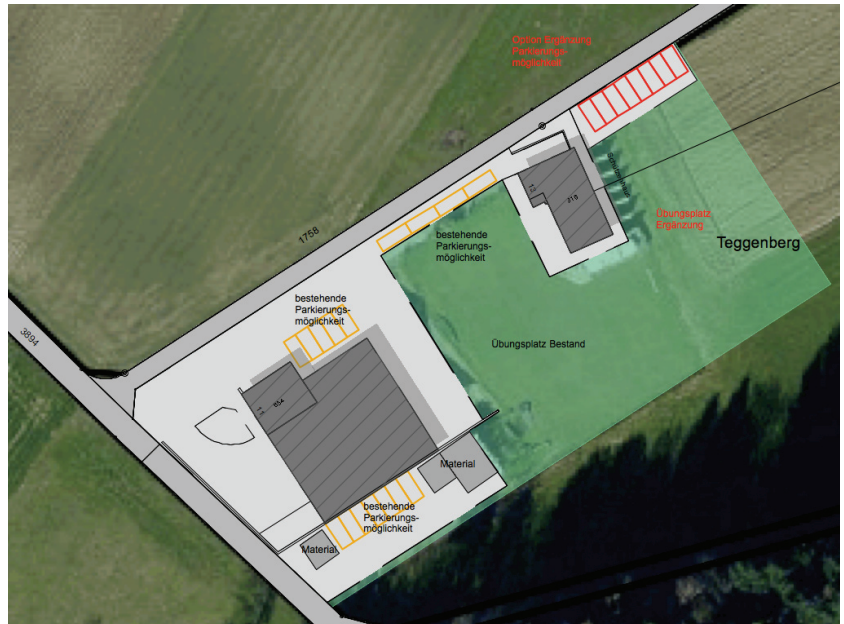
Eine bauliche oder nutzungsmässige Erweiterung der Anlage ist nicht geplant. Es wurde eine Reduktion von 12 auf 8 Scheiben an diskutiert, was im Innenraum des Schützenhauses zu mehr Spielraum führen könnte.

Parkierung

Für die Nutzung Forstgebäude / Werkhof sind genügend Parkplätze vorhanden. Es bestehen Parkierungsmöglichkeiten vor und hinter dem Forstgebäude. Diese werden vor allem durch Angestellte und tagsüber genutzt.

Für die Nutzung Schützenhaus und Hundeschule können die gleichen Parkplätze beansprucht werden, da eine gleichzeitige Nutzung kaum vorkommt. In den Randstunden und an den Wochenenden stehen für diese Nutzungen genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung, da dann die Parkierungsmöglichkeiten beim Übungsplatz und beim Forstgebäude mitgenutzt werden können. Tagsüber sind die Parkmöglichkeiten durch den Betrieb rund um das Forstgebäude jedoch stark eingeschränkt. Zudem ist beim Schützenhaus der Start des künftigen Vitaparcours geplant, was weitere Parkplätze bedingt. Eine moderate Erweiterung der Parkmöglichkeiten ist darum angezeigt und notwendig (z.B. Verbreiterung Kiesweg entlang der Strasse oder angrenzend an das Schützenhaus).

Parkierungsoptionen

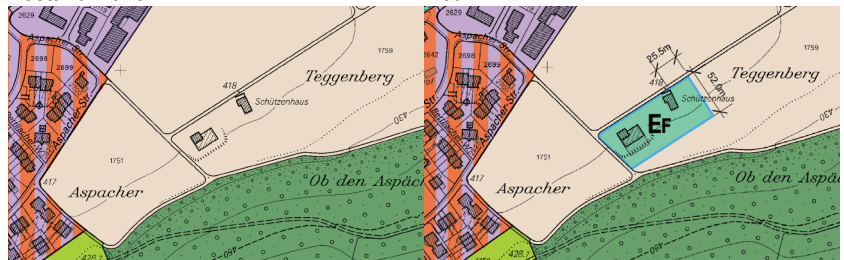


Anpassung

Einzonung einer Fläche von 4'730m² von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone EF.

Bestand: kant. LW

Neu: EF



Pöschenriet

Der FC von Neftenbach ist aktiv und weist eine lange Warteliste auf. Insbesondere auch im Juniorenbereich ist der FC am wachsen.

Es besteht daher Bedarf nach einem zusätzlichen Fussballfeld 64x100m für den Spielbetrieb und die Trainings des FC.



Es soll sichergestellt werden, dass die Sportanlage künftig um ein Feld erweitert werden kann. Voraussichtlich besteht mittelfristig Bedarf nach einem üblichen Feld mit den Normmassen 64x100m sowie dem erforderlichen Sturzraum von rund 3m. Insbesondere auf Seiten der Strasse ist eine weitere Abstandsfläche von ca. 2m für das Mähfahrzeug erforderlich. Die Länge von rund 106m + 2m entlang der Strasse kann zwischen der Seuzacherstrasse und dem Weg entlang des Näfbachs gerade knapp angeordnet werden. Auf Seiten des Weges muss die Abstandsfläche von 2m auf den Weg zu liegen kommen.



Die für die Einzonzung vorgesehene Fläche ermöglicht die Anordnung des gewünschten Feldes 64 x 100m. Darüber hinaus wäre auch eine Anordnung von zwei Neuner-Feldern möglich.

Um einen gewissen Anordnungsspielraum zu erhalten und um die Durchlässigkeit zu gewährleisten, wurde eine Abstandsfäche zwischen dem bestehenden und dem zusätzlichen künftigen Fussballfeld vorgesehen.

Situation 1 Feld 64 x 100m



Situation 2x 9er-Feld



Die Anlage ist bereits im kommunalen Gesamtplan als besonderes Erholungsgebiet erwähnt ("Pöschenpünten" siehe Kapitel 2.3).

Die Region hat das Areal dem Erholungsgebiet (regional) zugewiesen und als Sport- und Freizeitanlage bezeichnet.

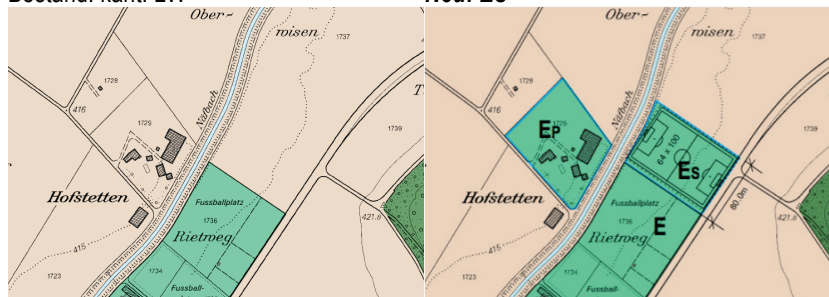
Das öffentliche Interesse an der Anlage ist gegeben. Aufgrund der funktionalen Zusammenhänge ist der Standort gegeben.

Anpassung

Einzonung einer Fläche von 8'935 m² entsprechend dem möglichen künftigen Spielfeld von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone Es.

Bestand: kant. LW

Neu: ES



Pöschenriet West -
Reitsportanlage



Im Bereich der bestehenden Reitsportanlage sind diverse Bedürfnisse des privaten Grundeigentümers und Betreibers vorhanden. Wie andere Sportanlagen auch, wird die Sportanlage durch Private betrieben und nur von Teilen der Bevölkerung genutzt. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Anlage liegt in der Erweiterung des Sportangebotes in Neftenbach und der Schaffung eines Reitsportbetriebs für Reitsport auf internationalem Niveau und in der Absicht Nachwuchsförderung im Reitsport anzubieten.

Der Gestaltungsplan ist der gleichen Gemeindeversammlung vorzulegen, wie die vorliegende Teilrevision. Die Erholungszone stellt damit die Grundnutzung für den Gestaltungsplan dar.

Die Anlage ist weitgehend bestehend. An der heutigen Lage grenzt sie unmittelbar an die bestehende und die vorgesehene neue Erholungszone der Sportanlage Pöschenriet an.

Siedlungszusammenhang















Die Schaffung der vorgesehenen Erholungszone für den Pferdesport erfordert eine Lage im oder am Rande des Siedlungsgebietes. Die Reitanlage weist als weitere Sportanlage sachlichen Zusammenhang mit der Anlage Pöschenriet auf. Es ist zudem angedacht, die Reitsportanlage durch einen Steg o.ä. für den Langsamverkehr über den Näfbach weiter an die bestehende Sportanlage anzubinden und auch das bestehende Restaurant besser zu erschliessen. Die Erholungszone ist auf diese Weise mit dem Siedlungskörper von Neftenbach zweckmässig und rechtsgenügend verbunden. Der Siedlungszusammenhang ist gegeben.

Landwirtschaft und Naturschutz

Die Anlage beansprucht aktuell rund 7'270 m². Die restlichen 2'300 m² werden heute als Weidefläche genutzt. Gemäss Gestaltungsplan sind im Bereich der Fläche 2g von 2'300 m² weiterhin lediglich Weideflächen zugelassen. Die Anlage beschränkt sich also weiterhin auf etwa drei Viertel der Fläche. Es gehen keine Fruchtfolgeflächen verloren, so dass auch keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten sind und aufgrund der Beschränkung der Nutzung im Gebiet 2g auf Weideflächen ist auch die Grundwasserschutzzone nicht stärker betroffen als heute.

Die Anliegen des Naturschutzes werden im Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Durchlässigkeit kann soweit gewährleistet werden, als dass sie bereits heute möglich ist. Für die Fussgänger und Velofahrer kann die Durchlässigkeit mit der angeordneten Brücke über den Näfbach verbessert werden. Der Näfbach selber ist ein wichtiges Struktur- und Vernetzungselement.

Gestaltungsplan mit Orthophoto

• Wohnbereich		
	• Wohnhaus Betriebsleiter	1a
	• Gartenanlage zu Wohnhaus Betriebsleiter	1b
	• Wohnbereich Angestellte	1c
• Infrastruktur Pferdesportbetrieb		
	• Reithalle mit Nebenraum	2a
	• Pferdeboxen	2b
	• Ausläufe zu Pferdeboxen	2c
	• Führanlage	2d
	• Reit- und Springplatz	2e
	• Futterlager, Sattelkammer etc.	2f
	• Weide	2g
	• Miststock	2h
	• Einfriedung	2i
• Parkierung		
	• Garagen / Parkierungsflächen zu Wohnhaus	3a
	• Besucher	3b

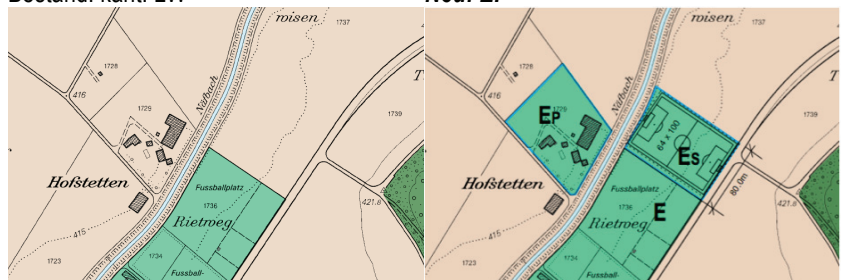


Anpassung

Einzonung einer Fläche von 9'570 m² von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone EP.

Bestand: kant. LW

Neu: EP



6. Hochwasserschutz

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot), die mittel (blau) sowie auch die gering (gelb) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

Gemeinde:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien

Gemeinde und Kostenbeteiligung der Grundeigentümer:

- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan

Private Bauherrschaft:

- Objektschutz

Gefährdete Bereiche

Stand 9.11.2015

Es bestehen lediglich Angaben für die Erholungszone Pöschenriet und die Pferdesportanlage Pöschenriet West.

Bei der Pferdesportanlage Pöschenriet West muss die Hochwassersicherheit im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes behandelt und entsprechende Massnahmen sichergestellt werden.

Die Erholungsanlage / Fussballplätze Pöschenriet stellen keine empfindliche Nutzung dar. Eine Überflutung der Fussballplätze aufgrund eines 300-jährigen Hochwassers kann hier akzeptiert werden. Im betroffenen Bereich sind keine Nutzungen oder Bauten vorhanden, die einen speziellen Schutzbedarf aufweisen. Bei Bedarf können Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden, welche im Rahmen des Sportplatzbaus zusammen mit dem Objektkredit finanziert und erstellt werden können.

7. Waldabstand

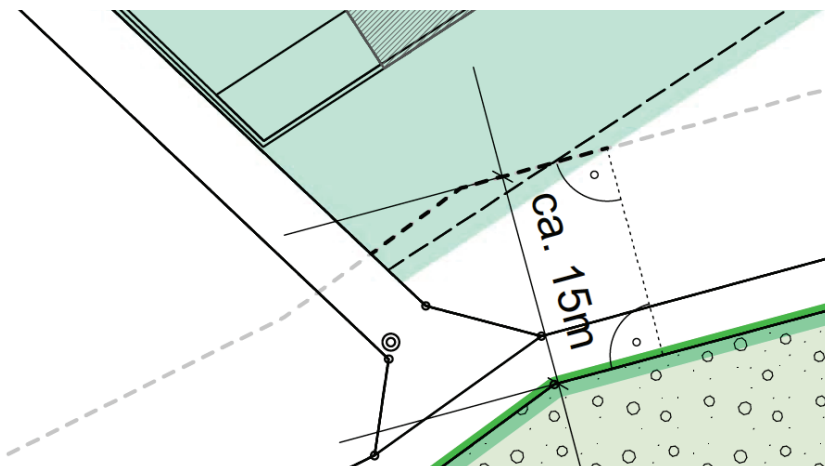
Waldabstand



Waldabstandslinie



Wo neu eine Bauzone (Erholungszone = beschränkte Bauzone) an Wald grenzt oder in dessen Nahbereich zu liegen kommt, sind Waldabstandslinien erforderlich. Daher ist in diesen Bereichen ein Waldfeststellungsverfahren erforderlich. Lediglich die Erholungszone Forst/Schützenhaus/Hundeschule liegt in der Nähe von Wald.



Waldfeststellung

Waldfeststellung durch den Forstingenieur

Als Grundlage für die Waldabstandslinie ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen, in welchem die Waldgrenze festgelegt wird. Die Waldfeststellung wurde mit dem Kreisforstmeister Forstkreis 4 Hanspeter Reifler am 15.1.2016 besprochen. Aufgrund des bestehenden Weges bleibt die Lage des Waldes unverändert.

Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinien sind gemäss § 66 PBG in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze aus festzulegen.

Ein Abstand von 30m wird bei der vorliegenden Situation als schwierig beurteilt, ohne die Nutzung unverhältnismässig einzuschränken. Im Bereich des Forstgebäudes sind Lagerflächen und Parkplätze vorhanden, welche für den Betrieb notwendig sind. Die Nutzungen bestehen, mit der Erholungszone ist nur eine beschränkte Bauzone vorgesehen, welche zudem nicht direkt an den Wald grenzt, die Waldbewirtschaftung ist durch den bestehenden Weg gegeben und eine Entwicklung des Waldes über den Weg hinaus ist nicht zu erwarten. Der Waldabstand wird daher auf das Minimalmass von 15m reduziert. Damit bestehen für den Werkhof Forstbetrieb kaum Einschränkungen und die Waldabstandslinie betrifft nur eine untergeordnete Ecke der Erholungszone. Die Waldbewirtschaftung und Waldfunktionen sind gewährleistet.

Der Kreisforstmeister Hanspeter Reifler hat an der Besprechung vom 15.1.2016 dem reduzierten Waldabstand von 15m grundsätzlich zugestimmt. Die kantonale Vorprüfung hat dem reduzierten Waldabstand von 15m zugestimmt.

8. Auswirkungen der Teilrevision

Einwohnerpotenzial

Die Teilrevision hat keinen Einfluss auf das Einwohnerpotential der Gemeinde Neftenbach.

Landschaft

Die Anlagen bestehen weitgehend, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft entstehen.

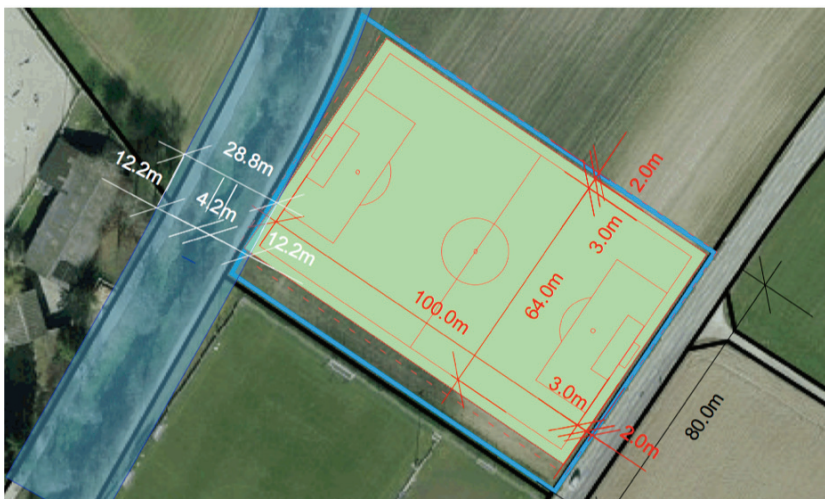
Die Freizeitanlage im Chräen wird baulich nicht erweitert. Eine negative Auswirkung für das BLN Gebiet entsteht nicht.

Gewässerräume / Uferstreifen

Im Nahbereich des Einzugsperimeters der Erholungszone Pöschchenriet befindet sich ein öffentliches Gewässer. Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und demzufolge als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes). Da der Gewässerraum noch nicht festgelegt wurde, ist der Uferstreifen massgebend. Innerhalb der Uferstreifen sind keine Anlagen zulässig.

Situation Näfbach

Der Näfbach weist eine Gerinnesohlenbreite von 4.2m auf. Der Uferstreifen beträgt 8m, so dass sich ein provisorischer Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen von 28.6m (Uferstreifen 12.2m) ergibt.



Der Uferstreifen ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Mit der abgebildeten Lage des Fussballfeldes kommt lediglich der Sturzraum in den Uferstreifen zu liegen. Die Freihaltung ist daher problemlos möglich. Auf Seiten der Pferdespotanlage ragt der Uferstreifen des Näfbaches minimal in den Gestaltungsplanperimeter hinein. Der Uferstreifen liegt im Grenzabstandsbereich, die Freihaltung ist auch hier problemlos.

Situation Näfbach

Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GschV zu erfolgen. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist zu gewährleisten. Dies ist gegeben, da entlang des Baches bereits ein Weg verläuft.

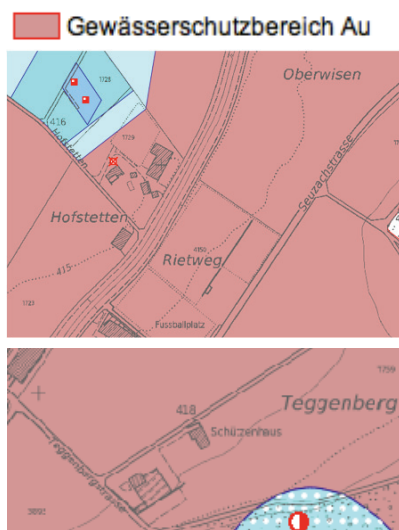
Entlang der Erholungszone Pferdesport verläuft der eingedolte Morgenwisnenbach, öffentliches Gewässer Nr. 5.4 (Breite Gewässersohle 0.5m). Der Gewässerraum wurde noch nicht festgelegt. Beidseits des Gewässers ist ein Uferstreifen von 8.5m freizuhalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist gegeben, da entlang des Baches ebenfalls ein Weg verläuft.



Hochwasserschutz

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 6 beschrieben.

Grundwasser /
Gewässerschutz



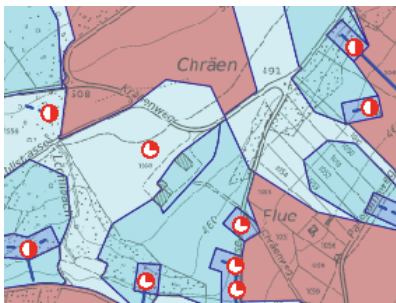
Innerhalb der Grundwasserschutz-zonen sind weitere Einschränkungen für die Bauten und das Bauen zu beachten.

Die Erholungszonen Forst-/Schützenhaus/Hundeschule, Sportplatz Pöschenriet und Pöschenriet West/Pferdesport liegen im Gewässerschutzbereich Au.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Insbesondere für den Bereich Schützenhaus/ Hundeschule und Sportplatz Pöschenriet ist dies unproblematisch da keine unterirdischen Bauten vorgesehen werden sollen.

Grundwasserschutzzonen (1:1 - 1:30'000)
genehmigt provisorisch

	Fassungsbereich S1
	Engere Schutzzone S2
	Weitere Schutzzone S3



Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Siedlungsentwässerung

Die Erholungszone Pöschenriet West/Pferdesport liegt teilweise im Bereich der Schutzzone S3. Allerdings sind gemäss Gestaltungsplan hier lediglich die bestehenden Weiden zugelassen, so dass sich gegenüber heute keine Änderung ergibt.

Die Erholungszone Chräen liegt grösstenteils in der engeren Schutzzone und teilweise in der weiteren Schutzzone um die Quelfassungen Löchli, Chräen und Stapfeten.

Im Schutzzonenperimeter sind die Bestimmungen des mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2609/1999 genehmigten Schutzzonenreglements der Quelfassungen Löchli, Chräen und Stapfeten zu beachten. Gemäss Art. 6 (lit. a und d) sind in der Zone S IIb das Erstellen neuer und Erweitern bestehender Hoch- und Tiefbauten sowie das Erstellen von Parkplätzen beispielsweise verboten.

Umbauten im bestehenden Rahmen sind zugelassen und bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung des AWEL.

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserver- und -entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP.

Für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich (genehmigt RRB vom 11.11.1998 mit Ergänzung von 2006). Eine GEP-Überarbeitung wird sich nach der Gesamtrevision der Ortsplanung aufdrängen.

Zu beachten ist die Richtlinie «Regenwasserentsorgung» und die «Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung». Für verschiedene Gebiete sind die teilweise verschärften Vorschriften im Gewässerschutzbereich Au und den Grundwasserschutzzonen zu berücksichtigen.

Boden

Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich sind in den für Einzonungen vorgesehenen Gebieten überwiegend tiefgründige Böden betroffen.

Erholungszone Werkhof - Forstgebäude/
Schutzenhaus / Hundeschule:

Sehr tiefgründige und mässig tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 2. Hinweise auf massgebliche anthropogene Störungen liegen nicht vor.

Erholungszone Sportplatz Pöschenriet:

Tiefgründige und ziemlich flachgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 2 bzw. 6. Hinweise auf massgebliche anthropogene Störungen liegen nicht vor.

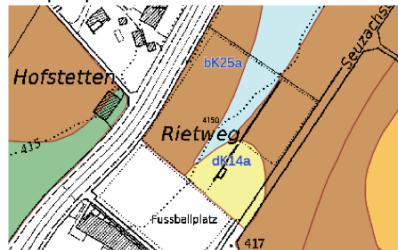
Erholungszone Pferdesport Pöschenriet West

Im Umfeld der Reitsportanlage Pöschenriet West bestehen tiefgründige Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 2. Die Flächen innerhalb des Perimeters sind im GIS des Kantons Zürich (7.2016) nicht klassiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fruchtfolgeflächen im Bereich der Weide befinden. Gemäss Gestaltungsplan ist im Bereich der Weide weiterhin nur eine Weidenutzung zulässig, so dass keine Fruchtfolgeflächen verloren gehen.

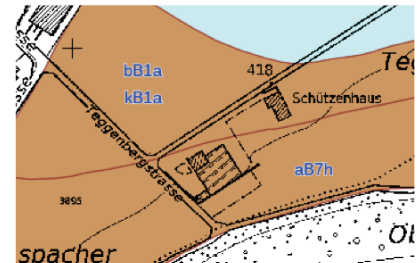
Bodenkarte

Wasserhaushaltsklasse (Vernässungsart)	Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm)					
	sehr tiefgründig	tiefgründig	mässig tiefgründig	ziemlich flachgründig	flachgründig	sehr flachgründig
	100	70	50	30	10	
senkrecht durchwaschen	a	b	c	d	e	
	-	f	g	h	i	
	-	k	l	m	n	

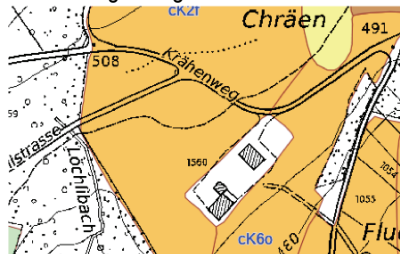
1: Sportplatz Pöschenriet



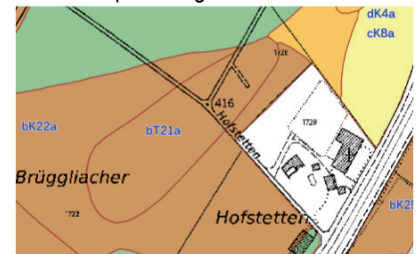
2: Forst/Schützenhaus/Hundeschule



3: Erholungsanlage Chräen



4: Pferdesportanlage Pöschenriet West



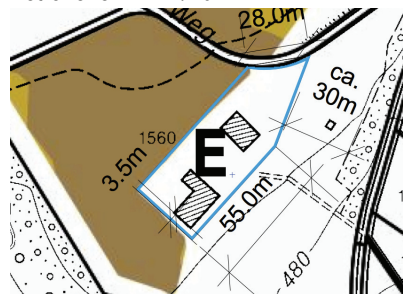
Fruchtfolgeflächen

Bedarfsnachweis und Standortbegündung / Alternativstandorte

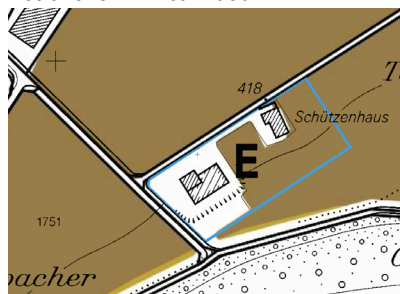
Bei der Einzonung Schützenhaus und Pöschenriet sind Fruchtfolgeflächen betroffen.

Entsprechend der Erläuterungen im Kapitel Anpassung Zonenplan ist das öffentliche Interesse und der Bedarf an den Anlagen gegeben. Alle Anlagen erfordern einen Standort ausserhalb der Bauzonen. Da sie weitgehend bestehend sind, bestehen keine Alternativen zu den Standorten.

Betroffene FFF: +/- 0m2



Betroffene FFF: ca. 2950m2



Betroffene FFF: ca. 8'935m2



Kein effektiver Verlust an Fruchtfolgeflächen

Im vorliegenden Fall erfolgt lediglich eine Einzonung in Erholungszonen (beschränkte Bauzone).

Im Bereich des Schützenhauses sind keine zusätzlichen Bauten vorgesehen. Die als Fruchtfolgeflächen ausgewiesene Fläche wird betreffend Boden weitgehend belassen und als Hundeübungsplatz verwendet. Das Forstgebäude befindet sich nicht im Bereich der Fruchtfolgeflächen.

Für die Sportanlage Pöschenriet wurden die erforderlichen Bauten (Garderobe etc.) kürzlich erstellt. Die Einzonung ist für ein zusätzliches Fussballfeld vorgesehen. Ein effektiver Verlust an Fruchtfolgeflächen besteht somit nicht.

Die Gemeinde vertritt deshalb die Meinung, dass auf Kompensationsmassnahmen verzichtet werden kann. Etwaige dennoch mögliche kleinere Verluste von Fruchtfolgeflächen (aufgrund baulicher Eingriffe in die Böden) müssten spätestens im Baubewilligungsverfahren unter Beizug des Kantons erfolgen.

Wald

Die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes werden nicht beeinträchtigt.

Die Festlegung der Waldabsstandslinie Teggenberg erfolgt in einem Abstand zum Wald von 15m auf einer Länge von rund 18m im Bereich der südlichen Ecke der Erholungszone, welche nur einen Abstand zum Wald von 11 m aufweist. Östlich davon hat die Erholungszone einen Abstand zum Wald von 15 – 40 m. Damit wird auf die besonderen örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen.

Lufthygiene

Die zur Einzonung vorgesehenen Erholungszonen befinden sich im Landwirtschaftsgebiet. Damit sind allfällige spätere Konflikte betreffend Immissionsklagen nicht auszuschliessen.

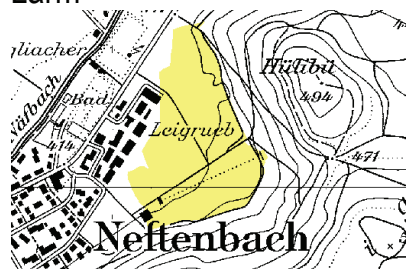
In der Landwirtschaftszone im Nahbereich der Erholungszonen sind neue landwirtschaftliche Bauten oder Änderungen der Betriebsweise bestehender landwirtschaftlicher Betriebe nur noch bedingt möglich.

Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müssten bei allfälligen Geruchsklagen lufthygienische Sanierungen verfügt und je nach Zahl, Art und Haltungsform der Tiere Einschränkungen angeordnet werden. Im Umfeld der vorgesehenen Erholungszonen befinden sich allerdings keine landwirtschaftlichen Nutzungen, bei welchen dies ein Problem darstellen könnte.

Verkehr

Aufgrund der Einzonungen sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Die Anlagen bestehen weitgehend und die vorgesehenen Anpassungen sind lediglich Verbesserungen des Bestandes. Eine erhebliche Mehrnutzung ist nicht geplant.

Lärm



NIS-Verordnung (nichtionisierende Strahlung)

Die Anlagen Chräen, Sportplatz Pöschchenriet und die Pferdesportanlage sind nicht von Lärm betroffen.

Im Bereich Schützenhaus / Hundeschule wird eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wegen Schiesslärm ausgewiesen. Dies ist jedoch für die vorhandenen Nutzungen unproblematisch.

Alle vier Nutzungen verursachen selber gewisse Lärmemissionen, was jedoch an den bestehenden Standorten unproblematisch ist.

Im Bereich der Einzonungen sind keine Hochspannungs- Freileitungen vorhanden.

9 Mitwirkung

9.1 Kantonale Vorprüfung

Vorbesprechung mit dem
ARE 2015

Ein erster Entwurf des Zonenplans mit den Einzonungen wurde im Herbst 2015 mit dem ARE besprochen. Die vier Einzonungen wurden in einer ersten Grobbeurteilung als genehmigungsfähig beurteilt.

Der erforderliche Siedlungszusammenhang für die Pferdesportanlage wurde durch das ARE als gegeben beurteilt, da die Erholungszone Pferdesport an die Erholungszone Pöschenriet / Fussballplatz anschliesst. Für die Reitsportanlage wird gleichzeitig mit der Teilrevisionsvorlage für die Erholungszonen ein privater Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt. Auf eine Gestaltungsplanpflicht kann damit gemäss Vorbesprechung mit dem ARE verzichtet werden.

Vorprüfungsbericht vom
25.4.2016

Die Teilrevisionsvorlage Erholungszonen wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 25.4.2016 Auskunft.

Anpassungen aufgrund der
Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen an der Teilrevisionsvorlage vorgenommen:

- Für die Erweiterung der Erholungszone Sportplatz Pöschenriet wurden die Bauvorschriften hinsichtlich Beleuchtung und Durchlässigkeit ergänzt.
- Auf das Zulassen von nicht dauerhaft bewohnten Räumen für Gäste wurden in den Bestimmungen zur Erholungszone Pferdesport verzichtet.
- Die Standortgebundenheit der Wertstoffsammelstelle wurde vertieft begründet.
- Aufgrund der Lage im BLN-Gebiet wurde das Mass der Nutzung und das Mass der Bebauung im Chräen in den Bestimmungen auf das heutige Mass beschränkt. Das Zulassen von „einzelnen zusätzlichen besondere Gebäuden“ wurde verzichtet.
- Die Freihaltung des Uferstreifens des Näfbaches von Bauten und Anlagen wurde detaillierter behandelt.
- Die Themen Bauen im Bereich der Grundwasserschutzzonen, Siedlungsentwässerung/ Regenwasserentsorgung, Bodenschutz und Lufthygiene wurden im Bericht weiter ergänzt.

Folgenden Punkten der Vorprüfung wurde nicht entsprochen:

- Die Hundeschule im Chräen wird weiterhin nicht thematisiert.
-> Im Chräen gibt es keine Hundeschule und es ist auch keine geplant. Die Festlegung ist im regionalen Richtplan irrtümlicherweise eingetragen.
- Auf das Festlegen von spezifischen Bauvorschriften für die verschiedenen Gebiete der allgemeinen Erholungszone wurde verzichtet.
-> Die bestehende gemeinsame Bestimmung für alle Gebiete reicht aus um die verschiedenen Bedürfnisse abzudecken. Der Grossteil der Erholungszonen befindet sich zudem im Eigentum der Öffentlichkeit und ist weitgehend der Nutzung entsprechend gestaltet.
- An der Erholungszone für Pferdesport wird festgehalten.
-> die Erholungszone für die Reitsportanlage Pöschenriet West wurde gemäss Vorprüfung aufgrund des - nach Ansicht des ARE - fehlenden Siedlungszusammenhangs, des Widerspruchs zu übergeordneten Rahmenbedingungen, den Anliegen des Naturschutzes und der Landwirtschaft als „nicht genehmigungsfähig“ beurteilt. Es werden jedoch keine grundsätzlichen übergeordneten Gründe gesehen, weswegen die Erholungszone den Anliegen des Naturschutzes oder der Landwirtschaft widersprechen sollten. Im Sinne des Grundwasserschutzes (Weitere Schutzzone) und der Fruchtfolgeflächen wurde die Nutzung im Bereich der bestehenden Weide auf die Nutzung als Weide beschränkt. Die Durchlässigkeit für Tiere ist gegeben. Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr und die Anbindung der Anlage für den Langsamverkehr an die bestehende Sportanlage soll nach Möglichkeit durch eine Brücke über den Näfbach verbessert werden. Ein Bach ist ein Struktur- und Vernetzungselement aber kein Trennungselement im Siedlungsgebiet.
Die Anbindung ans Siedlungsgebiet ist räumlich, funktionell – sachlich sowie künftig auch für den Langsamverkehr gegeben. Die Region und die Gemeinde beurteilen den Siedlungszusammenhang als bestehend. Das Interesse der Gemeinde Neftenbach an der Anlage ist gegeben. Es ist durchaus wünschenswert, dass in Neftenbach ein Betrieb für den Reitsport auf Internationalem Niveau entsteht, welcher künftig auch die Nachwuchsförderung beabsichtigt.

9.2 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Innert der Auflagefrist vom **5. Februar 2016 bis 5. April 2016** gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein.

Sämtliche darin enthaltenen Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte und soweit die Anliegen mit den Inhalten des Vorprüfungsberichtes vereinbar sind, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

9.3 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Teilrevisionsvorlage Erholungszonen vom 21.1.2016 wurden den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

RWU

Die RWU hat das Geschäft am 9.3.2016 behandelt.

Zur Erholungszone Pferdesport wird folgende Aussage gemacht:

„Für die Pferdesportanlagen, wie der Reitsportanlage Pöschenriet West, ist eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan aus der Sicht des ARE nicht erforderlich. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfordern Spezialnutzungszonen für den Pferdesport einen unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Deshalb sind sie in der Regel nur innerhalb des Siedlungsgebiets oder am Siedlungsrand möglich, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Eine Standortfestlegung im regionalen Richtplan ist nicht erforderlich.“

Die RWU erachtet die Ausscheidung der vier neuen Erholungszonen sowie die neuen respektive geänderten Zonenvorschriften als zweckmässig.

10 Schlussbemerkung

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.

Teilrevision Nutzungsplanung
Erholungszonen

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung vorberaten 30.11.2016

Von der Urnenabstimmung festgesetzt am 12.2.2017

Namens der Urnenabstimmung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Schützenhaus / Hundeschule	4
	2.2 Kat Nr. 1737 Sportplatz	5
	2.3 Verzicht auf die Vorlage -> Gesamtrevision	6
	2.4 Verzicht auf die Vorlage -> Gesamtrevision	6

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Innert der Auflagefrist vom **5. Februar 2016 bis 5. April 2016** gingen 4 schriftliche Stellungnahmen ein.

Sämtliche darin enthaltenen Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit sich die Gemeinde der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2. Einwendungen

2.1 Schützenhaus / Hundeschule

Einwendung 1.1

Es sei keine Reduktion der Scheibenzahl von 8 auf 4 vorgesehen. Bei einer früheren Gelegenheit sei lediglich einmal eine allfällige Reduktion von bisher 12 um 4 auf 8 Scheiben an-diskutiert. Dies im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung der Kugelfänge bis im Jahr 2020.

Antrag

Der Textteil im Bericht sei zu korrigieren.

Erwägungen

Bei der im Bericht erwähnten Reduktion von 8 auf 4 Scheiben handelt es sich um ein Missverständnis.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 1.2

Es sei nicht zu verstehen, warum ausgerechnet im Schützenhaus ein "Hundesportzentrum" entstehen soll. Der Übungsplatz sei schon jetzt klein, die bestehende Infrastruktur (Schützenhaus) entspreche auch nicht den Vorstellungen und Wünschen, ein Erweiterungspotential fehle.

Antrag

Es seien Alternativen zu prüfen (z.B. im Neubau Werkhof-Forstgebäude, ev. Anbau ans Schützenhaus, im Chräen oder in Embrach)

Erwägungen

Im Vorfeld der Erarbeitung der Revisionsvorlage wurden verschiedene Standorte geprüft. Die Alternativen sind jedoch nicht verfügbar oder nicht geeignet. Der Standort Chräen ist für den Hundesport zu steil. Aus Sicht der Gemeinde hat sich der Standort beim Schützenhaus als am Besten geeignet herausgestellt.

Mit der Einzonung in eine Erholungszone werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine gewisse bauliche Anpassung möglich oder einfacher möglich ist. Die vorgeschlagene Anbaute für den Hundesport wäre zum Beispiel ohne die Einzonung kaum denkbar.

Wie die genaue Raumaufteilung im Innern des Gebäudes oder wie im Detail die Nutzung der Aussenflächen geregelt werden, ist durch die Einzonung weder vorgegeben noch abgesprochen. Hier sind Optimierungen gegenüber heute denkbar. Dies muss im Rahmen von Gesprächen zwischen der Gemeinde und den verschiedenen Nutzern geklärt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Kat Nr. 1737 Sportplatz

Einwendung 2.1

-

Antrag

Es seien folgende Fragen zu beantworten:

- a) Ist es üblich, dass solche Projektarbeiten geplant und veröffentlicht werden, ohne dass betroffene Grundeigentümer informiert werden?
- b) Wie sieht der genaue zeitliche Fahrplan in Bezug auf eine allfällige Umzonung in die Erholungszone aus?
- c) Wie sieht der zeitliche Fahrplan in Bezug auf die geplante Erweiterung der Sportanlage Pöschenriet aus?
- d) Plant die Gemeinde Neftenbach das Teilgrundstück zu erwerben? Wenn ja, wann und zu welchen Konditionen?

Erwägungen

- a) *Die Nutzungsplanung verfolgt vor allem öffentliche Interessen. Es ist üblich, dass die Grundeigentümer über die öffentliche Auflage / Inserate in den Publikationsorganen über solche Planungen informiert werden. Es besteht derzeit weder ein Projekt noch wurden bereits Projektierungsarbeiten aufgenommen.*
- b) *Es ist vorgesehen die Vorlage der Gemeindeversammlung vom 30.11.2016 vorzulegen. Die Urnenabstimmung findet voraussichtlich im Frühling 2017 statt. Danach ist die Genehmigung durch den Kanton erforderlich, so dass eine Einzonung frühestens im Spätsommer 2017 rechtskräftig sein dürfte.*
- c) *Eine allfällige Erweiterung der Sportanlage kann erst nach Genehmigung der Erholungszone und einer Einigung mit der Grundeigentümerschaft geplant werden.*
- d) *Sofern die Fläche eingezont werden kann und wenn eine Erweiterung der Anlage Pöschenriet absehbar wird, kann ein Erwerb der Fläche verhandelt werden. Wann dies der Fall sein wird und zu welchen Konditionen ein Kauf möglich ist, ist Teil der Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft.*

Beschluss

Es handelt sich mehr um eine Anfrage als um eine Einwendung.

2.3 Verzicht auf die Vorlage -> Gesamtrevision

Einwendung 3.1

Auf die Teilrevision sei zu verzichten. Diese sei nur auf die Interessen der Gemeinde als Grundeigentümerin ausgerichtet und scheine den neusten übergeordneten gesetzlichen Stossrichtungen zu widersprechen.

Es sei stattdessen zeitnah eine Gesamtrevision durchzuführen, welche allen Grundeigentümern von Neftenbach gleichermaßen diene. Die Gesamtrevision hätte bereits seit über 5 Jahren angegangen werden sollen.

Antrag

Es sei auf die intendierte Teilrevision der Nutzungsplanung Neftenbach einstweilen zu verzichten und diese sei in deren nächste, ordentliche und zeitnah durchzuführende Gesamtrevision zu integrieren.

Erwägungen

Die Gemeinde ist nicht bei allen betroffenen Flächen Grundeigentümerin. Es ist jedoch richtig, dass die Teilrevisionsvorlage primär öffentliche Interessen verfolgt. Dies ist jedoch auch Aufgabe der öffentlichen Hand.

Wie in der Einleitung des Berichtes erwähnt, steht eine Gesamtrevision an. Eine gesamtheitliche Überprüfung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Sinne einer der vom Kanton geforderten und für eine Gesamtrevision auch zweckmässigen Gesamtschau benötigt jedoch Zeit und eine breit abgestützte Mitwirkung. Die übergeordnete Planung stützt die kommunale Planung. Die drei Erholungszonen Chräen, Sportplatz und Werkhof-Forstgebäude/ Schützenhaus/ Hundeschule sind im regionalen Richtplan ebenfalls vorgesehen. Der Kanton hat sich in der Vorprüfung positiv zu diesen drei Erholungszonen geäußert, so dass nicht davon gesprochen werden kann, dass die Erholungszonen übergeordneten Stossrichtungen widersprechen. Die Erholungszone Pferdesport wurde durch die Region als übergeordneten Planungsträger ebenfalls begrüßt. Der Kanton hat diese jedoch abgelehnt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Verzicht auf die Vorlage -> Gesamtrevision

Einwendung 4.1

Die Dringlichkeit der Teilrevisionsvorlage sei nicht gegeben. Die Kosten für zu erwartende Infrastrukturanlagen der vier Teilgebiete sei nicht thematisiert worden. Es fehle eine Standortabklärung für den Hundesport. Die Begründung weshalb die Fruchfolgeflächen nicht kompensiert werden sollen sei nicht nachvollziehbar.

Antrag

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Neftenbach, bestehend aus der Festlegung von vier Erholungszonen und aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 26. Januar 2016 (Protokoll 11 04.05.1), ist in ihrer Gesamtheit abzulehnen und im Rahmen der bevorstehenden Totalrevision der Bau- und Zonenordnung und somit unter Mitwirkung der Bevölkerung zu behandeln.

Erwägungen

Aus Sicht der Gemeinde ist die Dringlichkeit gegeben und die Vorlage kann darüber hinaus einfach vorgezogen werden, da sie keine unmittelbaren Bezüge zur Gesamtrevision aufweist.

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage gewährleistet.

Die Nutzungsplanung löst direkt keine Kosten für Infrastrukturanlagen aus. Allfällige Kosten entstehen gegebenenfalls durch Projekte, welche in der Folge möglich sind. Wie genau solche Projekte aussehen werden und mit welchen Infrastrukturprojekten diese zusammenhängen ist noch offen. Solche Projekte müssen dannzumal der Gemeinde zum Kreditbeschluss vorgelegt werden. Allfällige Kosten sind heute noch nicht bekannt und wurden daher nicht thematisiert.

Die Einzonung des Schützenhauses und des Werkhofes-Fostgebäude ist sowohl mit als auch ohne Hundeschule erforderlich. Der Hundesport soll in dieser Zone zugelassen und möglich sein. Ob jedoch der Hundesport am Standort Schützenhaus bleibt oder nicht muss im Zusammenhang mit den anderen Nutzungen und Nutzern geklärt werden. Die Festlegung im Regionalen Richtplan sieht jedoch hier die Nutzung für die Hundeschule vor.

Es ist nicht die Meinung, dass die Fruchtfolgeflächen nicht kompensiert werden müssen, wenn sie verloren gehen. Die Flächen bleiben aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes jedoch weiterhin als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Aufgrund der Nutzungen (Hundeübungsplatz, Fussballfeld etc.) kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen im Notfall (Versorgungssicherheit des Landes) weiterhin ackerfähig sind und daher keine Fruchtfolgeflächen effektiv verloren gehen. Sofern bauliche Massnahmen vorgesehen werden, die einen Verlust von Fruchtfolgeflächen bewirken, sind Kompensationen erforderlich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.



Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen

Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung

Publikationsdatum: KABZH - 16.11.2018

Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000129

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Neftenbach, Schulstrasse 7, 8413 Neftenbach

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (teilweise Nichtgenehmigung) - Bekanntmachung des Inkrafttretens:

Betrifft: 8413 Neftenbach

Neftenbach. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 18.01.2018 verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 30.11.2016 vorberaten und mit Urnenabstimmung vom 12.02.2017 festgesetzt wurde, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Die Umzonung der bestehenden Pferdesportanlage Hofstetten auf Grundstück Kat.-Nr. 1729 von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone „Pferdesport“ und die Bestimmungen Art. 20.5 und 21.5 Bau- und Zonenordnung werden nicht genehmigt.

Die Teilrevision wurde am 05.02.2016 und die Genehmigung und teilweise Nichtgenehmigung am 02.02.2018 mit Rechtsmittelbelehrung publiziert. Der gegen die teilweise Nichtgenehmigung erhobene Rekurs wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 14.06.2018 abgewiesen und nicht weiter gezogen.

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung tritt mit dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Neftenbach