



Team Süd-West

#### Christian Werlen

Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung Stampfenbachstrasse 12 8090 Zürich Telefon +41 43 259 41 90 christian.werlen@bd.zh.ch www.are.zh.ch

Referenz-Nr.: ARE 18-1690

Gemeinderat Regensdorf Watterstrasse 116 8105 Regensdorf

## 1 2. März 2019

# Regensdorf. Teilrevision BZO (Erholungszonen Wisacher und Leematten) — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 27. November 2018 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszonen Wisacher und Leematten» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA/FALS), die Fachstelle Landschaft des Amts für Raumentwicklung (ARE/FS LA) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

#### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Regensdorf beabsichtigt südlich angrenzend an die bestehende Sportanlage Wisacher die Erstellung einer Surfanlage (künstlicher See mit rollenden Wellen) als Hauptnutzung. Das Anlagekonzept umfasst ein Wasserbecken, auf welchem künstliche Wellen erzeugt werden sollen, ergänzt mit einem Schwimm- und Planschbecken für Kinder. Neben diesen Wasseranlagen sind ein Gebäude mit Mantelnutzungen (u.a. Laden für den Verkauf von Surfausrüstung, Räumlichkeiten für eine Schulungsanlage, gastronomische Einrichtungen), eine Pumptrack-Anlage, eine Skateranlage, Bouldersteine und Beachvolleyballfelder vorgesehen. Der restliche Teil des Areals soll möglichst naturnah gestaltet werden und unter anderem die Durchführung von naturpädagogischen Angeboten (z.B. botanischer Erlebnisgarten) ermöglichen. Gesamthaft benötigen die vorgesehenen Nutzungen eine Fläche von rund 61'000 m² (exkl. dem vorgesehenen Parkhaus).

Die Surfanlage soll während den Öffnungszeiten durchgehend den Surfern zur Verfügung stehen. Das Schwimm- und Planschbecken wie auch die Mantelnutzungen sollen grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Aus Sicherheitsgründen soll zudem die Kapazität der Surfanlage auf 50 Personen pro Stunde limitiert sein. Gemäss Planvorlage wird mit einem durchschnittlichen Besucheraufkommen von 500 Personen pro Tag (inkl. Zuschauende und Nutzende der übrigen Angebote) und einem Bedarf von 218 Parkplätzen für die Surfanlage (164 Parkplätze für Besucher und 54 Parkplätze für Beschäftigte) gerechnet. Hierfür wird ein mehrgeschossiges Parkhaus im Bereich der Wisacherstrasse vorgesehen. Dieses Parkhaus soll den Bedarf der Surfanlage wie auch den Bedarf der bereits bestehenden Sportanlagen im Gebiet Wisacher abdecken.

Damit für die vorgesehene Anlage Planungsrecht geschaffen werden kann, soll die heutige Landwirtschaftszone auf Grundlage des regionalen Richtplaneintrags in eine Erholungszone umgezont werden. Die geplante Einzonung umfasst eine Fläche von 75'799 m². Gestützt auf den regionalen Richtplan kann die Einzonung im Gebiet Wisacher nur dann genehmigt werden, wenn gleichzeitig im Gebiet Leematten die rechtskräftige Erholungszone in eine Landwirtschaftszone ausgezont wird (§ 16 PBG). Aus diesem Grund ist neben der Einzonung im Gebiet Wisacher auch die Auszonung im Gebiet Leematten Bestandteil des vorliegenden Planungsdossiers. Diese Auszonung betrifft eine Fläche von 54'653 m².

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Mst. 1:5000 (Ausschnitte Wisacher und Leematten) vom 27.11.2018
- Bau- und Zonenordnung (Art. 8 Erholungszonen) vom 27.11.2018
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 27.11.2018
- Bericht über die Umweltauswirkungen vom 27.11.2018
- Lärmgutachten vom 22.11.2018

## 2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept, welches als Bestandteil des kantonalen Richtplans vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt wurde, ist die Gemeinde Regensdorf dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. In den städtischen Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» sollen 80% des künftigen Bevölkerungswachstums stattfinden. Die dafür notwendigen Kapazitäten sind unter konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven bereitzustellen. Die Siedlungen sollen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt und die Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen aktiviert und erhöht werden. Es sollen öffentliche Begegnungsräume geschaffen, klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet werden. Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf die Wohngebiete sind in diesem Handlungsraum zu vermeiden bzw. zu vermindern. Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Planungsperimeter ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist mehrheitlich den Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Somit handelt es sich beim vorliegenden Planungsvorhaben um eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets, bei welchem hohe Anforderungen an die Interessensabwägung zu stellen sind.

Im regionalen Richtplan Furttal (vom Regierungsrat am 16. Mai 2018 mit RRB Nr. 415/2018 festgesetzt) ist der Planungsperimeter - abgesehen vom südlichen Bereich entlang der Neuen Dällikerstrasse - als Erholungsgebiet ausgeschieden. Als Koordinationshinweis ist für das Erholungsgebiet Wisacher festgehalten, dass für die neue Surfanlage ein Nachweis der Einbettung in das Gesamtverkehrssystem zu erbringen ist. Dem Siedlungsgebiet östlich sowie dem Arbeitsplatzgebiet nordwestlich des Planungsperimeters sind hohe bauliche Dichten zugewiesen. Die Neue Dällikerstrasse sowie die zur Erschliessung der Sportanlage Wisacher dienenden Moosäcker- und Riedthofstrasse sind als bestehende Verbindungsstrassen eingetragen. Zudem befindet sich entlang der Neuen Dällikerstrasse ein bestehender regionaler Radweg. Direkt angrenzend an den Planungsperimeter führt entlang der Oberen Griesstrasse sowie der Wiesackerstrasse eine bestehende Erdgastransportleitung (< 5 bar). Das östlich angrenzende Siedlungsgebiet ist als Prioritätsgebiet für rohrleitungsgebundene Energieträger ausgeschieden.

Im kommunalen Verkehrsplan (Stand: Genehmigungsverfahren) wird die Sportanlage von einem kommunalen Fussweg durchquert (entlang der Wiesackerstrasse und in Verbindung mit der Riedthofstrasse) Des Weiteren ist die Sportanlage Wisacher über die Wiesackerstrasse mit einem kommunalen Radweg an die Watterstrasse und das Zentrum von Regensdorf angebunden.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Regensdorf liegt der Planungsperimeter in der Landwirtschaftszone und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt. Die nördlich an diesen Perimeter grenzenden, bestehenden Bereiche der Sportanlage Wisacher sind der Erholungszone Ea (ohne Empfindlichkeitsstufe) zugeteilt.

Für das dargelegte Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Gemäss Art. 4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind auch bei Anlagen, welche nicht der UVP-Pflicht unterliegen, sämtliche Vorschriften zum Schutz der Umwelt einzuhalten.

## Würdigung

Aufgrund der gewichtigen Auswirkungen der Surfanlage auf Raum und Umwelt (u.a. Flächenbelegung, Wasserbedarf, Besucheraufkommen, Verkehr, Landschaftsbild) bedarf dieses Vorhaben gemäss Art. 8 Abs. 2 RPG einer Grundlage im Richtplan. Diese Grundvoraussetzung wurde mit dem Eintrag des Erholungsgebiets Wisacher im regionalen Richtplan geschaffen. Entgegen den Aussagen im Planungsbericht übersteigt jedoch die Fläche der vorliegenden Einzonung diejenige des Erholungsgebiets gemäss regionalem Richtplan. Diese Unstimmigkeit gilt es im weiteren Verfahren zu bereinigen, da gemäss § 16 PBG Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen haben. Der im regionalen Richtplan verlangte Nachweis, dass die neue Surfanlage in das Gesamtverkehrssystem eingebettet ist, wird im Planungsbericht in relativ knapper Darlegung erbracht.

Der Einzonungsperimeter befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und stellt somit eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets dar. Gemäss kantonalem Richtplan sind bei einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets hohe Anforderungen an die Interessensabwägung zu stellen, was eine umfassende Ermittlung, Bewertung und Abwägung aller tangierten Interessen beinhaltet. Diese Interessenabwägung muss im Rahmen eines Planungsverfahrens abschliessend beurteilt werden können, damit im Planungsverfahren auch die notwendigen Anforderungen gesichert werden können. Als Resultat der Interessenabwägung sind in der Vorlage Bestimmungen und räumlich-konkrete Verortungen zu sichern. Weil die Interessenabwägung sowie die daraus abgeleiteten Bestimmungen und räumlich-konkreten Verortungen in der eingereichten Vorlage nicht hinreichend gesichert sind, widerspricht die Vorlage dem kantonalen Richtplan und ist somit nicht rechtmässig. Zur Sicherstellung dieser Voraussetzungen wird es als zweckmässig eingestuft, für die Erholungszone Ea (Wisacher) eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Idealerweise wird die Gestaltungsplanpflicht nicht nur über den vorliegenden Planungsperimeter, sondern über die gesamte Sportanlage Wisacher gelegt. Dadurch könnten auch die verkehrlichen Auswirkungen gesamthaft abgeschätzt und die notwendigen Bestimmungen räumlich konkret gesichert werden. Die BZO scheint für eine räumlich-konkrete und abschliessende Interessenabwägung aufgrund ihres grundsätzlich generell-abstrakten Charakters als eher nicht geeignet.

In die umfassende Interessenabwägung ist u.a. das Interesse des Landschaftsbilds aufzunehmen. Die potentiell gewichtigen Auswirkungen der Surfanlage auf das Landschaftsbild betreffen u.a. das Wasserbecken, das Gebäude mit den Mantelnutzungen, das Parkhaus, und den erforderlichen Damm gegen Hochwasser. Weil die eingereichte Vorlage u.a. keine räumlich-konkreten Festlegungen zum Wasserbecken, zum Gebäude mit den Mantelnutzungen, zum Parkhaus und zum erforderlichen Hochwasserschutzdamm enthält, lassen sich die verschiedenen Interessen nicht hinreichend abwägen. Insbesondere ist im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung auch darzulegen, dass das Interesse an einer Surfanlage dem nationalen Interesse am Erhalt von Fruchtfolgeflächen (FFF) überwiegt. Weiterer Bestandteil der Interessenabwägung ist das Aufzeigen der geprüften Alternativstandorte. Diesbezüglich wird im Planungsbericht dargelegt, dass zwei weitere Standorte in Regensdorf (Leematten und Rietli) geprüft wurden. Die im Planungsbericht dargelegte Standortevaluation entspricht nicht den hohen Anforderungen einer umfassenden Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan und ist in der Vorlage vertiefter und umfassender darzulegen.

Vor dem Hintergrund der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets und dem regionalen Richtplaneintrag ist der Zweck der Erholungszone, entgegen der eingereichten Vorlage, eng auf die vorgesehenen Nutzungen zuzuschneiden. Eine offene Zweckbestimmung widerspricht den hohen Anforderungen an eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets und stellt ein Genehmigungshindernis dar.

Wie im Lärmgutachten dargelegt wird, werden die massgebenden Planungswerte für Anlagenlärm (LSV Anhang 6) sowie die Planungsrichtwerte für Sportlärm (Vollzugshilfe des BAFU) und für Gastronomielärm (Vollzugshilfe des Cercle Bruit) bei den nächstgelegenen lärmempfindlichen Räumen eingehalten. Für den Freizeitlärm gibt es keine Verordnung oder Vollzugshilfe, in der Planungs(richt)werte festgelegt werden. Die durch den Freizeitlärm verursachten Immissionen liegen jedoch unter 55 dB(A) am Tag und unter 50 dB(A) am Abend.

Aus oben genannten Gründen kann festgehalten werden, dass die Teiländerung Wisacher in vorliegender Form nicht rechtmässig und somit nicht genehmigungsfähig ist. Die Teiländerung Leematten wird als genehmigungsfähig eingestuft.

## 3. Beurteilung im Einzelnen

## Allgemein

Interessenabwägung

Die geplante Einzonung Wisacher befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und stellt somit eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets dar. Gemäss Kapitel 3.2 des kantonalen Richtplans kann das Landwirtschaftsgebiet für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen durchstossen werden, wobei im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen hohe Anforderungen an die Interessensabwägung zu stellen sind. Zudem ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können. Falls zudem FFF beansprucht werden, sind diese zu kompensieren. Diese umfassende Interessenabwägung setzt eine hinreichende Detaillierung des Vorhabens voraus und kann nicht erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Diese umfassende Interessenabwägung wird im vorliegenden Fall zweckmässig im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens dargelegt, in welchem die erforderliche räumli-

che Konkretisierung für eine abschliessende Interessenabwägung erbracht werden könnte. In einem Gestaltungsplan könnten die räumlich-konkreten Anforderungen und Bestimmungen an eine solche Anlage mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, für die geplante Anlage auf Stufe BZO eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Idealerweise wird die Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Sportanlage Wisacher gelegt, weil somit auch die verkehrlichen Auswirkungen gesamthaft abgeschätzt und die notwendigen Anforderungen grundeigentümerverbindlich geregelt werden können.

Die Errichtung der Surfanlage hat gewichtige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Demgegenüber wird im Planungsbericht erwähnt, dass sich für die Surfanlage eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild erübrige, da das vorgesehene Areal Wisacher landschaftlich weit weniger stark exponiert sei als das Gebiet Leematten. Künftig sollen in der Erholungszone Ea die üblichen Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG gelten. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die üblichen Gestaltungsanforderungen für vorliegende Anlage nicht ausreichend sind. Im Planungsverfahren ist demzufolge in geeigneter Weise festzulegen, dass eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in das Landschaftsbild am Siedlungsrand gesichert werden kann.

In der Interessenabwägung sind u.a. auch die Interessen der Archäologie darzulegen, zu bewerten und in die Abwägung zu integrieren. Insbesondere ist im Planungsverfahren sicherzustellen, dass die Beeinträchtigungen der archäologischen Zone durch die Bauarbeiten der geplanten Anlage minimiert werden können.

→ Damit die hohen Anforderungen an die Interessenabwägung sichergestellt werden können, ist in der Vorlage eine umfassende Interessenabwägung, in Verbindung mit dazugehörigen Bestimmungen und einer räumlichen Konkretisierung, darzulegen. Vor diesem Hintergrund wird die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht aus oben genannten Gründen als zweckmässig eingestuft.

#### Zonenplan

Totalrevision der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Am 1. August 2016 ist die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) in Kraft getreten. Wir stellen fest, dass die Vorgaben noch nicht vollständig umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten. Bei der Überarbeitung ist vor allem der Aspekt zu berücksichtigen, dass Nutzungspläne die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen enthalten (in der Legende oder im Zonenplan).

→ Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Planungsperimeter Erholungszone Wisacher

Die geplante Einzonung Wisacher umfasst eine Fläche von 75'799 m². Im Rahmen der Überprüfung dieser Nutzungsplanvorlage mit der übergeordneten Richtplanung wird festgestellt, dass die zur Einzonung vorgesehene Fläche rund 2 Hektaren grösser ist als die Fläche des regionalen Erholungsgebiets (Richtplankarte Siedlung und Landschaft). Diese



Flächenerweiterung widerspricht § 16 Abs. 2 PBG, wonach Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe zu entsprechen haben.

→ Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist auf den Umfang der Fläche des Erholungsgebiets gemäss regionalem Richtplan zu dimensionieren.

## **Bau- und Zonenordnung**

Art. 8.2 Abs. 1 (Erholungszone Ea)

Wie in der Vorlage dargelegt, soll mit vorliegender 75'799 m² grossen Einzonungsfläche – gestützt auf einen regionalen Richtplaneintrag – der Bau einer Surfanlage (mit Mantel- und Nebennutzungen) ermöglicht werden. Obwohl der Bedarf für die Einzonung dieser beträchtlichen Flächenbeanspruchung spezifisch für die genannten Nutzungen hergeleitet wird, sind in den Bestimmungen zur Erholungszone Wisacher keine diesbezüglich präzisierenden Nutzungsbestimmungen enthalten. Hinsichtlich der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets ist aber eine solche nutzungsspezifische Einschränkung der BZO-Bestimmung unerlässlich. Die vorliegend offene Zweckbestimmung stellt ein Genehmigungshindernis dar.

- → Art. 8.2 Abs. 1 ist dahingehend zu präzisieren, dass im Planungsperimeter Wisacher ausschliesslich die vorgesehenen Nutzungen (Surfanlage mit Mantelnutzungen sowie den vorgesehenen Nebennutzungen) erstellt werden dürfen. Nur so kann sichergestellt werden, dass zusammen mit der aus unserer Sicht als zweckmässig eingestuften Festlegung einer GP-Pflicht die hohen Anforderungen einer Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet sichergestellt werden können.
- → Damit die Auswirkungen der Surfanlage auf Raum und Umwelt minimiert werden können, ist zu prüfen, mit welcher Regelung bei Wegfall der vorgesehenen Nutzung eine Wiederherstellung des heutigen Zustands sichergestellt werden kann.

## Art. 8.2 Abs. 2 (Erholungszone Ea)

Für die Schätzung des Bedarfs für Fahrzeugabstellplätze wird in der Vorlage von einem ÖV-Anteil von 22% ausgegangen. Dies widerspricht dem im regionalen Richtplan sowie im Gesamtverkehrskonzept (GVK) festgelegten Modalsplit-Ziel, wonach mindestens 50% des Neuverkehrs mit öffentlichen Verkehrsmitteln abzuwickeln ist. Bei einer maximalen Anzahl von 375 Besuchern und 70 Mitarbeitern ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegung von 1.6 Personen pro Fahrzeug ein Bedarf von maximal 140 Parkplätzen für die neue Anlage (unter Verwendung der Berechnungsmethodik und den Parametern aus dem Planungsbericht). Bei der Annahme, dass der Bestand an 173 bestehenden öffentlichen Parkplätzen für den übrigen Sportbetrieb ausreicht, ist die Gesamtzahl aller Parkplätze auf 313 Parkplätze zu beschränken.

→ In Art. 8.2 Abs. 2 sind für die gesamte Sportanlage Wisacher die maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze im Parkhaus auf 220 Parkplätze und die maximal zulässige Zahl der offenen, öffentlich nutzbaren Fahrzeugabstellplätze auf 100 Parkplätze zu beschränken.

In Art. 8.2 Abs. 2 BZO soll eine Beschränkung für öffentliche Parkplätze in der Erholungszone sowie in den angrenzenden Industrie- und Gewerbezonen festgelegt werden. Wir weisen darauf hin, dass eine solche Beschränkung von Parkplätzen im öffentlichen Raum

nicht in der BZO geregelt werden kann, sondern in der kommunalen Polizeiverordnung zu regeln ist. Für Beschränkungen von Parkplätzen auf privatem Grund gilt dasselbe, wobei allfällige Doppelnutzungen gegebenenfalls vertraglich zu regeln wären. Aus diesem Grund ist mit der eingereichten Vorlage die Beschränkung der Parkplätze im Hinblick auf die Einhaltung der Modalsplit-Ziele nicht geregelt bzw. nicht grundeigentümerverbindlich gesichert.

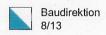
In Art. 8.2 Abs. 2 BZO soll eine lenkungswirksame Bewirtschaftung sämtlicher Fahrzeugabstellplätze festgelegt werden. Wir weisen darauf hin, dass eine solche Regelung bevorzugt im auszuarbeitenden Mobilitätskonzept integriert wird.

## Art. 8.2 Abs. 3 (Erholungszone Ea)

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den ÖV auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (-> kantonales Modalsplit-Ziel). Gemäss vorliegendem Planungsbericht wird für die Bauzone ein ÖV-Anteil von über 50% angestrebt, was begrüsst wird. Gemäss GVK vom 9. Januar 2018 (RRB Nr. 25/2018) soll die Region Furttal den ÖV-Anteil von heute 10% (Stand 2013) auf 15% im Jahr 2030 erhöhen (Anteil ÖV an der Summe MIV und ÖV, bimodaler Modalsplit) und so zum Modalsplit-Ziel des Kantons Zürich beitragen. Der urban geprägten Gemeinde Regensdorf kommt für die Erreichung dieses Ziels eine besondere Bedeutung zu. Gemäss Art. 8.2 Abs. 3 BZO soll die Erarbeitung eines umfassenden Mobilitätskonzeptes zur Erreichung des geforderten regionalen Tri-Modalsplit-Zieles von 15% ÖV, 3% Velo und 82% MIV bis 2030 durch einen ÖV-Anteil von mindestens 50% am zu erwartenden Neuverkehr (regionaler Richtplan Kap. 4.1.2) erst im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

→ Damit das Parkplatzangebot der Sportanlage Wisacher in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept die übergeordneten Modalsplit-Ziele einhalten kann, muss das Mobilitätskonzept in seinen Grundzügen bereits Bestandteil der Planungsvorlage sein. Idealerweise wird das Mobilitätskonzept für die ganze Sportanlage Wisacher zusammen mit den zusätzlichen Nutzungen durch Gemeinde und Betreiber der Surfanlage erarbeitet, damit neben dem effektiven Parkplatzbedarf auch weitere Rahmenbedingungen zur Erreichbarkeit geklärt werden können. Dies betrifft insbesondere auch die Zugänglichkeit für Fussgänger vom Bahnhof her über einen noch zu erstellenden direkten, attraktiven und sicheren Fussweg von mindestens 3 Meter Breite; die Zugänglichkeit für Velos aus dem ganzen Gemeindegebiet und ausreichende Abstellanlagen für Velos und ein Shuttlebus-Angebot zwischen Bahnhof und Sportanlage (insbesondere bei Veranstaltungen).

Wir weisen darauf hin, dass es sich beim geplanten Vorhaben um eine stark verkehrserzeugende Nutzung gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) handelt. Bezogen auf die umliegenden Nutzungen kann das Vorhaben als Anlage gelten, die übermässige Immissionen verursachen wird. Daher sind gemäss Art. 9 Abs. 1 der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) verschärfte Emissionsbegrenzungen anzuordnen. In der Gemeinde Regensdorf wird der Jahresmittel-Immissionsgrenzwert der LRV für NO<sub>2</sub> grösstenteils eingehalten, entlang von Hauptstrassen aber z.T. noch überschritten. Bei der Feinstaubbelastung (PM10) liegen die Werte weiterhin grossflächig im Bereich des Grenzwertes. Die Ozonbelastung überschreitet während des Sommerhalbjahres die Grenzwerte der LRV.



## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kap. 3.6 (Archäologie)

Das Areal Wisacher liegt in einem Perimeter mit hohem archäologischem Potential, das teilweise (im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 5636 und 5339) als archäologische Zone Nr. 6 ausgeschieden ist. Untersuchungen der letzten Jahre haben aufgezeigt, dass in Hangfusslagen des Furttals mit sehr reichhaltigen archäologischen Hinterlassenschaften aus allen Zeitperioden seit dem Rückzug der Gletscher in der Späteiszeit zu rechnen ist. Im betroffenen Areal ist der Verlauf der römischen Strasse anzunehmen. Begleitend zur Strasse ist zudem mit römischen Gewerbesiedlungen und Gräbern zu rechnen. Die römische Strasse wurde bis ins Mittelalter hinein genutzt und immer wieder erneuert.

Das gemäss Kap. 3.2 zur Kompensation der Fruchtfolgefläche vorgesehene Areal Kat.-Nr. 7298 (Steingasse) liegt ebenfalls in einer archäologischen Zone (Nr. 1009). Es liegen mittelsteinzeitliche und römische Einzelfunde vor. Der Stellenwert der Fundstelle lässt sich vorderhand nicht beurteilen. Die Kompensationsmassnahmen sind mit Bodeneingriffen verbunden, die zur Zerstörung archäologischer Fundstellen führen.

→ Kap. 3.6 ist wie folgt anzupassen: «Das gesamte Areal Wisacher liegt in einem Perimeter mit hohem archäologischem Potential, Teile davon sind als archäologische Zone Nr. 6 ausgeschieden. Das zur Kompensation der Fruchtfolgefläche vorgesehene Areal Kat.-Nr. 7298 (Steingasse) liegt in der archäologischen Zone Nr. 1009. Die Kantonsarchäologie ist sowohl bei dem Projekt Surfanlage wie auch bei den dadurch verursachten Kompensationen wegfallender Fruchtfolgeflächen in den Planungs- und Bewilligungsprozess miteinzubeziehen. Baugrundsondierungen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen. Es sind umfangreiche Sondierungen und bei Fundnachweisen archäologische Flächengrabungen durchzuführen.»

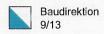
Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Regensdorf Besitzerin des zur FFF-Kompensation vorgesehenen Areals Kat.-Nr. 7298 (Steingasse) ist. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss § 204 PBG die Gemeinde Regensdorf die Kosten für die archäologische Feldarbeit und das archivfähige Aufarbeiten der Dokumentation zu tragen haben wird.

## Bodenschutz / Landwirtschaft

Art. 47 RPV verlangt bei Nutzungsplanungen u.a. Berichterstattung darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, d.h. u.a. die haushälterische Nutzung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden, berücksichtigt werden. Das Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden» informiert diesbezüglich im Detail und verweist auf verfügbare Hilfsmittel im kantonalen Gis-Browser. Es wird festgestellt, dass in der eingereichten Vorlage über die Thematik Boden nicht hinreichend Bericht erstattet wird.

Im vorliegenden Planungsbericht sind der Boden sowie mögliche FFF-Kompensationen erwähnt. Es wird jedoch keine eigentliche Interessenabwägung gemacht, welche erkennen lässt, dass dem Planungsgrundsatz gemäss Art. 3 RPG, insbesondere Abs. 2 Bst. a, sowie den Zielen von Kap. 3.2.1 des kantonalen Richtplans genügend Rechnung getragen wird. Auch wenn FFF kompensiert werden, so verbleibt die Tatsache, dass Kulturland zu Gunsten von Erholungsnutzungen verloren geht.

Hinweis zum Inhalt Kap. 3.2.1: «Von grosser Bedeutung ist der Schutz der unvermehrbaren und kaum erneuerbaren Ressource Boden, die in ihrer Quantität, Qualität und Vielfalt



zu erhalten ist. Besonderen Schutz geniessen die natürlich gewachsenen Böden. Um das landwirtschaftliche Produktionspotenzial langfristig zu sichern, sind die Fruchtfolgeflächen (vgl. Art. 6 Abs. 2 RPG und Art. 26 RPV) in ihrem Gesamtumfang dauernd zu erhalten».

Wir weisen darauf hin, dass entgegen der Darstellung im Planungsbericht die Böden im Perimeter nicht lediglich «durchaus geeignet», sondern weitüberwiegend (rund 70%) beste Ackerböden (landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 1) und zu 90% FFF sind. Gemäss Planungsbericht werden rund 3.7 Hektaren durch Nutzungen verbraucht. Diese Angabe ist jedoch nicht verifizierbar und bezieht sich offenbar lediglich auf die geplante Surfanlage, wobei weiter FFF-zehrende Nutzungen in einer Erholungszone ebenfalls möglich wären. Zudem wird darauf hingewiesen, dass FFF für bauliche Nutzungen primär nicht geeignet sind. Die beabsichtigte Einzonung Wisacher ist bei der gegenwärtigen Aktenlage aus Sicht des Bodenschutzes nicht nachvollziehbar und somit nicht beurteilbar.

→ Im Planungsbericht sind die Schutz- und Nutzungsinteressen am geplanten Vorhaben im Gebiet Wisacher sorgfältig und umfassend zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Bezogen auf die FFF und den Bodenschutz ist in einer faktenbasierten Abwägung aufzuzeigen, dass das Interesse an einer Surfanlage dem nationalen Interesse am Erhalt von FFF überwiegt.

#### Lokalklima

Die bioklimatische Bedeutung der Grünflächen auf dem Areal Wisacher wird in der Klimakarte des Kantons Zürich als «sehr hoch» eingestuft (siehe Gis-Browser). Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer wichtigen Durchlüftungsachse, die für die nächtliche Abkühlung der nördlich gelegenen, stark bis sehr stark überwärmten Gewerbegebiete sorgt. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft, gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei städtischen Planungsprozessen zu beachten. Um die angrenzenden Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), ist im Planungsverfahren darzulegen, wie eine übermässige Aufwärmung der Umgebung vermieden werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass geplante Hochbauten nicht zu einem Unterbruch des Kaltluftstroms führen.

- → Es sind als Basis für den von uns als zweckmässig eingestuften Gestaltungsplan Massnahmen zu entwickeln, welche eine übermässige Überwärmung der Umgebung und des Projektareals vermeiden können.
- → Im Planungsbericht ist ein Kapitel Lokalklima zu ergänzen, in welchem der lokalklimatische Ist-Zustand und die potentiellen lokalklimatischen Projektauswirkungen aufgezeigt sowie Zielsetzungen und Massnahmen in obigem Sinne formuliert werden.

#### Landschaftsbild

Die Errichtung der Surfanlage hat gewichtige Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Planungsbericht wird auf landschaftliche Sachverhalte nur ungenügend eingegangen.

→ Im Planungsbericht sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild n\u00e4her zu umschreiben. Zudem sind die Aspekte des Landschaftsbildes in die umfassende Interessenabw\u00e4gung aufzunehmen, zu bewerten und abzuw\u00e4gen.



#### Gewässerraum

Entlang des Perimeters der geplanten Zonenplanänderung Wisacher fliesst der Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0). Der Gewässerraum für den Dorfbach wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 9 Meter von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist. Demzufolge ist der Uferstreifen bzw. Gewässerraum als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 des Raumplanungsgesetzes [RPG]) sowie gestützt auf Art. 17 RPG einer Nichtbauzone zuzuordnen. Da es sich bei einer Erholungszone nicht um eine Bauzone im Sinne von § 15 RPG handelt, kann der Zuweisung des Uferstreifens zur Erholungszone Ea zugestimmt werden.

→ Der Planungsbericht ist mit einem Kapitel Gewässerraum zu ergänzen.

#### Hochwasser

Entlang des Perimeters der geplanten Zonenplanänderung Wisacher fliesst der Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0). Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 739 vom 9. August 2016) liegt für das Gebiet eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. blauer Bereich). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Gemäss Kap. 3.4 des Planungsberichts soll die Anlage mittels eines Damms vor Hochwasser geschützt werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Objektschutznachweis mit dem Baugesuch vorzulegen ist und dass es durch die baulichen Massnahmen nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter durch Hochwasser kommen darf.

→ Weil ein Hochwasserschutzdamm beträchtliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann, ist dessen Lage und Dimensionierung im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild in die Interessenabwägung einzubeziehen.

#### Grundwasser

Die Einzonungsfläche liegt im Gewässerschutzbereich Au und im Bereich des Furttalgrundwasserstroms. Dieses besteht aus einem oberen und einem unteren Stockwerk, wobei letzteres zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (www.maps.zh.ch) liegt das gewachsene Terrain auf ca. 436.7 m ü. M., der mittlere Grundwasserspiegel im oberen Grundwasserstockwerk zwischen 431 und 432 m ü. M., der Höchstgrundwasserspiegel bei ca. 434.5 m ü. M. Somit sind die Bauten gegen Auftrieb zu sichern und unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels wasserdicht zu erstellen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» (www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, unter dem Höchstgrundwasserspiegel, eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 des Gewässerschutzgesetzes [GSchG], Anhang Ziffer 1.5.3 der Bauverfahrensverordnung) erforderlich ist.

→ Im Planungsbericht ist ein Kapitel Grundwasser zu ergänzen.



## Bericht über die Umweltauswirkungen

Siedlungsentwässerung

Aus Kap. 2.6 geht zwar hervor, dass der Betrieb der Anlage mit einem geschlossenen Wasserkreislauf (mit Aufbereitung) erfolgt und der Wasserbedarf aus dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung gedeckt wird. Wohin die Entwässerung einmal jährlich während der Winterphase erfolgen soll, wird hingegen nicht erwähnt. Es macht einen relativ grossen Unterschied, ob das Abwasser in die Mischabwasserkanalisation oder in den Dorfbach eingeleitet werden soll.

→ Spätestens beim konkreten Bauprojekt ist die Entwässerung detailliert zu beschreiben. Für die Einleitung dieses speziellen Abwassers in den Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 3.0) ist zwingend eine Bewilligung des AWEL einzuholen, wobei mit ausserordentlichen Auflagen zu rechnen ist.

## Archäologie

Das Areal Leematten liegt in einem Areal mit archäologischem Potential und befindet sich teilweise in der archäologischen Zone Nr. 2 und unmittelbar südlich der archäologischen Zone Nr. 1. Die Auszonung von der Erholungszone in die Landwirtschaftszone dürfte keine archäologischen Auswirkungen haben. Das Areal wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Das Areal Wisacher liegt in einem Perimeter mit hohem archäologischem Potential, das teilweise (im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 5636 und 5339) als archäologische Zone Nr. 6 ausgeschieden ist. Untersuchungen der letzten Jahre haben aufgezeigt, dass in Hangfusslagen des Furttals mit sehr reichhaltigen archäologischen Hinterlassenschaften aus allen Zeitperioden seit dem Rückzug der Gletscher in der Späteiszeit zu rechnen ist. Im betroffenen Areal ist der Verlauf der römischen Strasse anzunehmen. Begleitend zur Strasse ist zudem mit römischen Gewerbesiedlungen und Gräbern zu rechnen. Die römische Strasse wurde bis ins Mittelalter hinein genutzt und immer wieder erneuert.

Die Erstellung einer Surfanlage inkl. der weiteren Anlagen und einem Gebäude hätte die Zerstörung der im Boden anzunehmenden archäologischen Überreste zur Folge. Entgegen dem Kap. 2.1 (Relevanzmatrix) sind die Auswirkungen des Vorhabens auf archäologische Stätten als gross einzustufen.

→ Die Relevanzmatrix ist wie folgt anzupassen: Kulturdenkmäler, archäologische Stätten: Auswirkungen Bauphase und Betriebsphase <u>hoch</u> (<del>gering/mässig</del>).

## 4. Weitere materielle Hinweise

## Harmonisierung der Baubegriffe

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde aber mit Beschluss des Kantonsrats Nr. 5059/2014 an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Die Änderung ist seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Es wird daher empfohlen, im Rahmen einer nächsten Revision gesamthaft die neuen Begriffe zu verwenden.

#### 5. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung sind die Unterlagen (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen (einzuholen beim Bezirksrat) beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

## ÖREB-Kataster

In der neuen Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

## Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen

Aufgrund der vorgenommenen Zonenplanänderung ist der Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen der Gemeinde Regensdorf anzupassen. Die Anpassung erfolgt nachgelagert zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung unter Federführung des Amts für Raumentwicklung.

#### Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszonen Wisacher und Leematten» rechtskräftig.

## 6. Weiteres Vorgehen

Währendem die eingereichte Teiländerung Leematten als genehmigungsfähig eingestuft wird, wird die Teiländerung Wisacher in vorliegender Form als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Wir empfehlen, die Teilrevision der Nutzungsplanung «Erholungszonen Wisacher und Leematten» zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung einzureichen. Damit kann sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen einer Genehmigung nichts entgegen steht.



Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Christian Werlen