

Teilrevision der Nutzungsplanung
und privater Gestaltungsplan Haldenhof

Bericht zu den Einwendungen



Gattikon, 26. April 2013
21'731 und 21'812 DCH-cs

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
2	Einwendung zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof	6
2.1	Verkehr	7
2.1.1	Haldenstrasse	8
3	Einwendung zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof	9
3.1	Abstellplätze	9
3.2	Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters	9
3.3	Ovalbahn	10

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung im zustimmendem
Sinne Kenntnis genommen am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Johann Jahn

Claudia Trutmann

1 Vorbemerkungen

Der private Gestaltungsplan Haldenhof sowie die Teilrevision der Nutzungsplanung (Änderung der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplanes) wurden gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 12. November 2012 bis 10. Januar 2013, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurden die Vorlagen den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Ausserdem wurden die Entwürfe dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine einzelne Zuschrift ein. Die Einwendung umfasst mehrere Teile und verlangt im Grundsatz gänzlich auf die Teilrevision der Nutzungsplanung zu verzichten und dem privaten Gestaltungsplan nicht zuzustimmen. Im vorliegenden Bericht wird dargestellt, weshalb auf eine derart umfassende Ablehnung nicht eingetreten werden kann. Ausserdem wird darin auch aufgezeigt, mit welchen Massnahmen den in der Begründung zu der Einwendung enthaltenen Anliegen, zumindest teilweise Rechnung getragen werden kann.

Zwischen der Teilrevision der Nutzungsplanung (Erlass einer Erholungszone Haldenhof) und dem privaten Gestaltungsplan Haldenhof besteht ein enger Zusammenhang. Dies kommt auch in der Einwendung zum Ausdruck; es werden darin Sachverhalte erwähnt, die sich auf beide Planungsinstrumente beziehen. Es ist deshalb angezeigt, den Bericht zu den Einwendungen gleichlautend für die beiden Vorlagen auszugestalten.

2 Einwendung zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof

Die Einwendung verlangt, auf die Umzonung zu verzichten und dem privaten Gestaltungsplan Haldenhof die Zustimmung zu versagen, da der Standort Haldenhof für ein Reitsportzentrum gänzlich ungeeignet sei. Durch die vorgesehene Umzonung und die damit ermöglichte wesentliche Ausdehnung des Pferdebetriebes, werde aus einer Ruhezone eine eigentliche Gewerbezone, was nicht nur zu einer wesentlichen Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten der Aescher Bevölkerung, sondern auch zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Anwohner führe.

Der Haldenhof liegt heute in der Landwirtschaftszone und nicht in einer „Ruhezone“. Im Rahmen des Nebenerwerbs dürfen heute auf dem Hof bereits Angebote rund ums Pferd sowie weitere Angebote für Kinder betrieben werden.

Gemäss Baudirektion des Kantons Zürich (2011)¹ gehören Betriebe mit mehr als 24 Pferden in eine entsprechende, auf die spezifischen Bedürfnisse des Reitsports zugeschnittene, Spezialzone. Diese können innerhalb des bestehenden Baugebietes oder am Rande von Bauzonen ermöglicht werden. Eine Erholungszone stellt, im Gegensatz zu einer Gewerbezone, keine Bauzone dar. Das Gebiet des Haldenhofes soll auch weitgehend unbebaut bleiben.

Die Umzonung ermöglicht den Ausbau des bereits seit mehreren Jahren bestehenden Angebotes rund ums Pferd. Die grosse Nachfrage zeigt, dass ein Bedarf an den Angeboten besteht. Der Hof mitsamt seinem Reitangebot dient der Bevölkerung zur Erholung. Grundsätzlich steht das Angebot, welches der Haldenhof bietet, jedermann offen. So erkannte das Bundesgericht im Urteil 1C.153/2007 vom 6. Dezember 2007 zu einer Reitanlage in Wetzikon, dass die Ausübung des Reitsports in der freien Natur eine verbreitete und beliebte Erholungsbetätigung ist, derer insbesondere in städtischen Agglomerationen auch eine sozialhygienische Wirkung beizumessen ist, weil sie eine enge Beziehung zum Tier vermittelt. Aesch liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtraum Zürich und verfügt gleichzeitig über eine qualitätsvolle Landschaft. Den auf dem Haldenhof gebotenen Angeboten rund ums Pferd kann eine vergleichbare Wirkung wie den Angeboten der Reitanlage in Wetzikon zugeschrieben werden.

¹ Baudirektion Kanton Zürich, ARE (2011): Merkblatt Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben, S. 1, 15.11.2011.

Die Tatsache, dass das Angebot nur von einem eingeschränkten Benützerkreis in Anspruch genommen wird, spricht nicht gegen das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Angebots des Haldenhofes, da das Angebot grundsätzlich jedem zur Benützung offen steht (Vergleiche dazu Urteil des Bundesgerichtes 1A.193/2001 vom 6. Mai 2002 E. 3.2).

Der Standort Haldenhof eignet sich aufgrund der Nähe zum Stadt- raum Zürich und der Nähe zum Wald sowie zum landwirtschaftlich geprägten Gebiet mitsamt dem vorhandenen Wegnetz in hohem Masse für einen gewerblichen Pferdebetrieb.

Die Einwendung, soweit sie eine umfassende Ablehnung sowohl der Erholungszone Haldenhof als auch des privaten Gestaltungsplanes Haldenhof beinhaltet, wird abgelehnt.

2.1 Verkehr

In mehreren Teilen der Begründung zur Einwendung wird darauf hingewiesen, dass aus der Umzonung in eine Erholungszone bzw. aus der Umsetzung des privaten Gestaltungsplanes Haldenhof ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen auf der Haldenstrasse entstehen wird.

Im Rahmen der Festlegungen im privaten Gestaltungsplan wurde der Aspekt des Verkehrsaufkommens auf den kommunalen Strassen und insbesondere auf der Haldenstrasse untersucht. Die Verkehrsabschätzungen im erläuternden Bericht beziehen sich auf den grösstmöglichen Ausbau der Angebote rund ums Pferd, unter Beibehaltung der bereits bisher bestehenden Angebote für Kinder.

Unter der Annahme, dass dieses gesamte Angebot aufrechterhalten bleibt, ist tatsächlich eine Zunahme des Personenwagenverkehrs zu erwarten. Die bestehenden Angebote für Kinder werden auch während und nach der Umstrukturierung weitergeführt. Allerdings wird dieses Angebot in Folge des Ausbaus der „Angebote rund ums Pferd“ aus Kapazitätsgründen der Betreiber schrittweise reduziert werden müssen. Demzufolge wird ein Rückgang des durch die Angebote für Kinder generierten Verkehrs erwartet. Ausserdem wird aus der geänderten Betriebsart von der Schweinezucht hin zu einem gewerblichen Pferdebetrieb eine Verkleinerung des Schwerverkehrsanteils erwartet. In der Konsequenz wird der Haldenhof keinen wie vom Einwender erwähnt „gewaltigen“ Verkehr generieren.

Die eventuell entstehende zusätzliche Belastung auf dem Strassen- netz der Gemeinde und auf der Haldenstrasse ist vertretbar. Die Ein- wendung wird abgelehnt.

2.1.1 Haldenstrasse

In einem weiteren Teil der Einwendung wird darauf hingewiesen, dass die Haldenstrasse ungenügend ausgebaut sei, um als Zufahrtstrasse zum Pferdebetrieb auf dem Haldenhof genügen zu können. Darauf hingewiesen wird ausserdem, dass die Haldenstrasse in verkehrstechnischer Hinsicht und bezüglich des Ausbaustandards (zwei Rechtskurven) nicht unproblematisch sei. Weiterhin werden Ausbaumassnahmen für die Haldenstrasse verlangt.

Aufgrund der Umstrukturierung des Haldenhofes von einem Schweinezucht- zu einem Pferdebetrieb wird eine Verkleinerung des Schwerverkehrsanteils auf der Haldenstrasse absehbar. Es ist davon auszugehen, dass die Haldenstrasse unter Berücksichtigung ihrer Ausbaugrössen zwischen 5.5 und 5.8 m das erforderliche Mass gemäss der Zugangsnormen für eine Erschliessungsstrasse erreicht und weder heute noch inskünftig an ihre Kapazitätsgrenze stossen wird.

Des Weiteren ist festzustellen, dass die Haldenstrasse nicht innerhalb der Planungssperimeter liegt. Ein Ausbau oder auch polizeiliche Massnahmen, wie vom Einwender angeregt, können deshalb weder im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung noch mit dem privaten Gestaltungsplan Haldenhof durchgesetzt werden.

Auf diesen Teil der Einwendung kann im Rahmen der vorliegenden Planungstätigkeit nicht eingetreten werden.
--

3 Einwendung zum privaten Gestaltungsplan Haldenhof

3.1 Abstellplätze

In einem weiteren Begründungsteil zur Einwendung wird vermerkt, dass 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge den Spitzenbedarf nicht abdecken können. Ergänzend dazu wird verlangt, dass der Gestaltungsplan aufzuzeigen hat, wo die Autos aufgenommen werden können ohne die Umgebung zu belästigen.

Die Anzahl der Abstellplätze wurde nicht auf den Spitzenbedarf abgestützt, sondern widerspiegeln den Bedarf bei einem Normalbetrieb jedoch ausgelegt auf einen Ausbau der Pferdehaltung auf 40 Tiere. Im Gestaltungsplan wird verlangt, dass die Abstellplätze in den Bau-bereichen A und B, möglichst entlang des Haldenhofweges angelegt werden. Damit wird nicht nur dem Verkehrsaufkommen hinreichend Rechnung getragen, sondern gleichermassen dem Landschafts-schutz genüge getan. Eine grössere Anzahl Abstellplätze wird abge-lehnt.

Auf diesen Teil der Einwendung wird nicht eingetreten.
--

3.2 Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters

In einem weiteren Begründungsteil der Einwendung wird auf die Nut-zung bzw. Belastung (Doppelbenutzung durch Pferde und Spazier-gänger) des Wegnetzes aus dem gewerblichen Pferdebetrieb hinge-wiesen. Als besonders „krass“ eingestuft wird das Nichtbeachten der Doppelbenutzung der Wege in Bezug auf die geplante Ovalbahn. Diese liegt 300 m vom Stall entfernt und kann nur über den öffentli-chen Spazierweg erreicht werden. Zudem wird ausgeführt, dass sich ängstliche Spaziergänger nicht mehr auf die Wege getrauen.

Die Umstrukturierung des Hofes zu einem gewerblichen Pferdebe-trieb steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen in kommunalen oder überkommunalen Verkehrsplänen. Die Wege können weiterhin von Fussgängern, Radfahrern aber auch Reitern genutzt werden. Der Hinweis des Einwenders, dass der Bau der Ovalbahn auf dem Weg-abschnitt zwischen Betriebszentrum und Ovalbahn zu einer stärkeren Nutzung und zusätzlichen Belastung des bestehenden Wegnetzes führen kann, ist nachvollziehbar.

Um einer übermässigen Belastung und gegebenenfalls Verunreini-gung des Wegnetzes vorzubeugen, sollen innerhalb des Gestal-tungsplanperimeters interne Verbindungswege für Reiter und Pferde angelegt werden dürfen. Insbesondere wenn eine Ovalbahn erstellt

wird, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, um zum Beispiel eine vom bestehenden Wegnetz weitgehend unabhängige Verbindung zwischen Betriebszentrum und Ovalbahn zu schaffen.

Diese Hinweise aus der Einwendung werden berücksichtigt. Art. 16 der Vorschriften (Wege innerhalb des Gestaltungsplanperimeters) bzw. neu Art. 19 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan wird diesbezüglich ergänzt.

3.3 Ovalbahn

In einem weiteren Teil der Einwendung wird die Notwendigkeit einer Ovalbahn in Frage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bahn Turniermasse aufweisen wird. Damit sei die Voraussetzung für einen Turnierbetrieb gegeben, aus dem wiederum eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet wird.

Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (Stand Mitwirkung, 7. November 2012) S. 25 wurde der Grund für eine Ovalbahn bereits erwähnt: „Langfristig wird ausserdem der Bau einer Ovalbahn in Betracht gezogen. Die Bahn ermöglicht eine verbesserte Schulung sowohl der Reiter als auch der Islandpferde. Letztere in den für sie typischen Gangarten Tölt und Pass.“

Das Austragen von Turnieren steht für den Betreiber nicht im Vordergrund. Es kommt hinzu, dass derartige Veranstaltungen, angesichts des für die Schweiz massgeblichen Veranstaltungskalenders, nur in äusserst begrenztem Ausmass überhaupt möglich wären. Zudem ist zu beachten, dass gemäss Praxis der Gemeinde bei grösseren Anlässen die Parkierungsplanung zur Bewilligung eingereicht werden muss (vgl. z.B. Knoli-Cup).

Die Ovalbahn muss nicht Turniermasse besitzen. Im Übersichtsplan ist eine Ovalbahn mit Turniermassen als informelle Angabe innerhalb des Baubereiches C dargestellt, welche die mögliche Lage der Ovalbahn bezeichnet. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan muss die Ovalbahn innerhalb des Baubereiches so angeordnet werden, dass allenfalls erforderliche Erdbewegungen auf ein Minimum beschränkt werden können. Die im Plan dargestellte Formung ist für die Ausgestaltung der Bahn lediglich begleitend.

Dieser Teil der Einwendung wird teilweise berücksichtigt. In den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan wird eine Beschränkung der in der Einwendung erwähnten, jedoch für die Betreiber nicht im Vordergrund stehenden „Turnieraktivität“ eingeführt. Art. 21 der Vorschriften regelt neu den Turnierbetrieb und besagt, dass maximal zwei Turniere pro Jahr durchgeführt werden dürfen.