

Teilrevision regionaler Richtplan

Mitwirkungsbericht

Polosportanlage, Seuzach/Hettlingen

Antrag an die Delegiertenversammlung

(Verabschiedung durch den RWU-Vorstand am 14. Mai 2014)

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision regionaler Richtplan wurde gemäss § 7 PBG vom 13. Dezember 2013 bis 5. März 2014 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zum Entwurf äussern.

Einwendungen

Zur Vorlage sind 13 Einwendungsschreiben mit 4 Anträgen eingegangen.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Regionsgemeinden zur Anhörung unterbreitet. Aus der Anhörung ist eine Stellungnahme eingegangen.

Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsschreiben vom 10. März 2014 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) zur Vorlage Stellung genommen.

Bericht zu allen Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Im Interesse der umfassenden Transparenz werden im vorliegenden Bericht neben den Einwendungen auch die Anhörung und die Vorprüfung behandelt.

2. Einwendungen

Antrag 1

Verzicht auf Landschaftsplan Polosportanlage Seuzach/Hettlingen

Mehrere Einwender/-innen (35 Personen) fordern, auf die beantragte Teilrevision Landschaftsplan Polosportanlage Seuzach / Hettlingen zu verzichten, d.h. keine Erweiterung der Polosportanlage in den regionalen Richtplan aufzunehmen. Argumente gegen eine Vergrösserung der Festlegung sind in der nachfolgenden Begründung zum Beschluss der RWU detailliert aufgeführt und mit einer Stellungnahme der RWU versehen.

Beschluss

Die Vorlage ist aufgrund der veränderten Ausgangslage (kein Miteinbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 41) noch nicht genügend ausgearbeitet. Die Gemeinde Hettlingen wird aufgefordert, den Antrag aufgrund der geänderten Randbedingungen neu zu formulieren. Als Grundlage zum Antrag erwartet der Vorstand der RWU ein angepasstes Konzept des Betreibers, welches mindestens folgende Aspekte darzulegen hat:

- Nachweis über die verfügbaren Flächen (inkl. Flurweg)
- Umfassender Beschrieb der erweiterten Polosportanlage (zusätzliche Anlagen und Bauten)
- Abschätzung des Mehrbetriebes (u.a. Anzahl Anlässe) und des zu erwartenden Mehrverkehrs sowie der allenfalls erforderlichen Massnahmen
- Ermittlung der heutigen Natur- und Landschaftswerte und Beschrieb der Veränderungen
- Nachweis zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen
- Darlegung der Einbindung ins Vernetzungsprojekt der Gemeinde Hettlingen
- Nachweis zur Erfüllung des Grundwasserschutzes

Nach Vorliegen dieser Unterlagen entscheidet der Vorstand der RWU über eine allfällige zweite öffentliche Auflage und den Antrag an die Delegiertenversammlung.

Begründung

Der Vorstand der RWU erachtet die Festlegung eines gegenüber heute vergrösserten Erholungsgebietes für den Polosport grundsätzlich als zweckmässig und im regionalen Interesse. Dennoch müssen bei der allfälligen Detailplanung auch die Anforderungen für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gewährleistet sein.

Der Betreiber der Polosportanlage soll frühzeitig eine möglichst hohe Planungssicherheit erhalten. Da eine Gleichzeitigkeit der Beschlüsse (Gemeindeversammlung zur Umzonung und zum Gestaltungsplan sowie Delegiertenversammlung RWU und Regierungsrat zum regionalen Richtplan) nicht möglich ist, ist ein zeitlich gestaffeltes Verfahren erforderlich.

Für die Entscheidungsfindung auf regionaler Stufe sind vertiefte Abklärungen erforderlich.

Detaillierte Begründungen der
Einwender/-innen

A Ausgangslage und
Vorgeschichte

Begründung 1 der Einwender/-innen:

Im Erläuterungsbericht ist die Ausgangslage falsch beschrieben. Die bestehende Zone C (Polosport) liegt nicht angrenzend an den Pferdezuchtbetrieb Gräff. Ein entscheidender Faktor, nämlich die Zersiedelung, wurde damit übergangen. Es handelt sich zudem nicht um zwei Betriebe (Vorprüfung ARE), die zusammengeführt werden, sondern um zwei Standorte desselben Polobetreibers. Es fehlt somit ein Synergiepotenzial und führt zu einer Betriebsausweitung.

Stellungnahme RWU zur Begründung 1:

Die Bezeichnung "angrenzend" wird im Bericht nicht wörtlich verwendet. Es ist zutreffend, dass die Grundstücke des Betreibers der Polosportanlage nicht direkt zusammenhängen, aber die Distanz zwischen den Grundstücksteilen ist sehr gering (rund 300 Meter). Der Erläuterungsbericht wird zur Klärung dahingehend geändert, als dass von "nahe beieinander gelegenen Betriebsteilen" gesprochen wird. Auch wenn die Betriebsteile nicht direkt aneinander angrenzen, kann nicht von einer Zersiedelung gesprochen werden. Die Polosportanlage kann mit den entsprechenden Massnahmen (z.B. Heckenbepflanzungen) gut ins bestehende Mosaik der Landwirtschaftsflächen integriert werden.

Es ist korrekt, dass es sich nur um einen Betrieb handelt. Ein Synergieeffekt zwischen zwei Polosportbetrieben ist der RWU nicht bekannt, der Synergieeffekt ergibt sich zwischen den beiden Betriebsteilen Polosportbetrieb und Pferdezucht für den Polosport.

Im betroffenen Landschaftsraum sind Landwirtschaftsflächen von unterschiedlicher Erscheinung und ökologischer Qualität vorhanden.



Begründung 2 der Einwender/-innen:

Die Ausbildung junger Pferde findet in Billiglohn-Ländern der EU und nicht in der Schweiz statt.

Stellungnahme RWU zur Begründung 2:

Gemäss dem Betreiber basiert der erreichte Zuchterfolg auf den in Hettlingen bzw. auf dem Polofeld in Seuzach getätigten Ausbildungsmassnahmen.

Begründung 3 der Einwender/-innen:

Gemäss der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" sind Bauten zur Ausbildung von Rennpferden in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Es ist weder nachvollziehbar noch verständlich, weshalb für 3-4 junge Rennpferde pro Jahr eine Übungsbahn gebaut werden muss, wenn in erreichbarer Nähe bereits solche Anlagen bestehen. Gemäss dieser Wegleitung sind zudem Zonen für die Pferdehaltung an die Bauzone anzugliedern.

Stellungnahme RWU zur Begründung 3:

Der am 1. Mai 2014 in Kraft getretene neue Artikel 16a bis des Raumplanungsgesetzes schafft für bestehende landwirtschaftliche Gewerbe, wovon es sich beim Zuchtbetrieb handelt, eine gewisse Erleichterung in der Pferdehaltung und den dafür benötigten Anlagen. Ob damit auch Trainingsplätze mit Trainingsbahnen für den Polosport im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt werden können, ist einstweilen zumindest unklar. Der Grund für die Planungsmassnahme, d.h. namentlich die Feinausbildung der Jungpferde auf einem Trainingsplatz mit Trainingsbahn und Trainingsspielen bleibt daher weiterhin bestehen.

Begründung 4 der Einwender/-innen:

Die geplante Umzonung steht im Widerspruch zu § 61 PBG ("Als Freihalte- oder Erholungszonen sind die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung dienen"). Die Polosportanlage dient aber nicht der Erholung der Bevölkerung, sondern der Ausbildung der Jungpferde (ökonomische Interessen).

Stellungnahme RWU zur Begründung 4:

Mit der Ausscheidung eines Erholungsgebietes im regionalen Richtplan erfolgt noch keine Einzonung. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung (Umzonung und Gestaltungsplan) muss durch die Standortgemeinde erfolgen. Der Erholungszone können auch Anlagen zugeordnet werden, die nur einem Teil der Bevölkerung dienen und auch die entsprechenden Nebenanlagen, im Falle des Polosportbetriebes der Pferdezucht, können miteinbezogen werden (vgl. rechtskräftiger Zonenplan von Seuzach und Gestaltungsplan Wisental Seuzach).

Begründung 5 der Einwender/-innen:

Die geplante Polosportanlage ist eine Sportart für Wenige und dient kaum der Erholung der breiten Bevölkerung. Es geht somit der Allgemeinheit ein wichtiger Teil des Naherholungsgebietes verloren. Auf dem Auflageplan sind keine Durchgangswege ersichtlich (ergibt sich ein Durchgangsverbot für Jogger und Spaziergänger?). Der öffentliche Zugang in das betroffene Gebiet ist nicht gewährleistet.

Stellungnahme RWU zur Begründung 5:

Durch die Ausscheidung eines speziellen Erholungsgebietes erfolgt keine Schmälerung der allgemein verfügbaren Flächen. Weder die landwirtschaftlichen Flächen noch die Polosportanlage stehen der Bevölkerung direkt zur Verfügung. Die Flurwege sind nicht betroffen, d.h. die Bevölkerung kann wie bisher den Raum zur Erholung nutzen. Je nach Ausgestaltung der Polosportanlage kann sogar eine Aufwertung erreicht werden. Die RWU geht davon aus, dass sich der Gemeinderat resp. die Gemeindeversammlung Hettlingen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Gestaltungsplanes entsprechend einsetzt.

Begründung 6 der Einwender/-innen:

Bei der Umzonung Poloanlage Seuzach sowie beim damals festgesetzten Gestaltungsplan in Seuzach wurde versichert, keine weiteren Flächen mehr zu beanspruchen. Die Vorlage verstösst somit gegen den Willen der Bevölkerung von Seuzach.

Stellungnahme RWU zur Begründung 6:

Die RWU beurteilt die beantragte Erweiterung der Polosportanlage unabhängig von den bisherigen Planungen. Für die Beurteilung der Erweiterung im Rahmen der Umsetzung in der Nutzungsplanung ist zudem die Gemeinde Hettlingen massgebend, deren Gemeinderat sich positiv zum Vorhaben geäussert hat.

Begründung 7 der Einwender/-innen:

Obschon der Betrieb Worbig in der Landwirtschaftszone liegt, wurde bereits beim Kauf vor neuen Jahren auf eine Poloanlage hingearbeitet:

- 2005 wurde das Winterweizenfeld totgespritzt und nebst gezielter Düngung hat man eine reine Rasenmischung geeignet für Polosport gesät.
- Ohne Bewilligung ist ein teerölimprägnierter Zaun und eine Buchenhecke entstanden.
- Ohne Bewilligung werden in dieser Landwirtschaftszone Polospiele ausgetragen.

Stellungnahme RWU zur Begründung 7:

Der Betreiber der Polosportanlage hat gemäss eigenen Angaben anlässlich der Übernahme seines Betriebes eine andere Bepflanzung des von ihm bewirtschafteten Landes benötigt, da er vom Ackerbau des Vorgängers auf die Pferdezucht wechselte und dafür hauptsächlich Weiden brauchte. Die Massnahmen seien unter Beratung und Ausführung durch einen Fachmann mit erlaubten Mitteln erfolgt. Der Holzzaun wurde von einem professionellen Zaunbauer mit zulässigen Imprägnierungsmitteln erstellt.

Begründung 8 der Einwender/-innen:

Auf dem Betrieb Gräff laufen baurechtliche Rekursverfahren (nachträgliche Baugesuche mit Antrag um Ausnahmegewilligungen für Polospielfeld mit Bepflanzung, Einzäunung von Pferdeweiden, Erstellung von zusätzlichen Zimmern mit Dusche und WC sowie Einbau von zwei Veterinäräumen), die sistiert wurden. Mit der geplanten Festlegung im Landschaftsplan werden diese Verfahren "durch die Hintertüre" aufgelöst, was rechtsmissbräuchlich ist.

Stellungnahme RWU zur Begründung 8:

Die RWU bedauert, dass der Betreiber der heutigen Polosportanlage nicht vorgängig mit der Baubewilligungsbehörde die Bewilligungspflicht vorabklärte. Die RWU will mit der Festlegung des Erholungsgebietes die rechtliche Grundlage für die zum Teil baurechtswidrigen Bauten und Anlagen schaffen. Der Entscheid, ob die planungsrechtliche Basis in Form einer Umzonung und eines Gestaltungsplans geschaffen wird, liegt bei der Gemeindeversammlung Hettlingen.

B Grundeigentum

Begründung 9 der Einwender/-innen:

Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb Rindlisbacher (Grundstück Kat.-Nr. 41) wurde nie über die geplante Teilrevision unterrichtet oder angefragt respektive ist mit dem Einbezug seines Grundstücks nicht (mehr) einverstanden. Das betroffene Landstück Kat.-Nr. 41 ist wichtiges Ackerland für die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs. Infolge des Polobetriebs werden bereits heute durch Polobälle Maschinen zerstört und Tiere gefährdet.

Stellungnahme RWU zur Begründung 9:

Die RWU ging davon aus, dass zwischen dem Initiator der Polosportanlage und Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 2 und 1751 und dem Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 41 eine Vereinbarung vorliegt (vgl. Einwendung 2).

Begründung 10 der Einwender/-innen:

Das Argument einer zusammenhängenden, optimierten Polosportanlage bricht in sich zusammen, wenn sich der Besitzer des Grundstücks Kat.-Nr. 41 weigert, sein Land in eine erweiterte Polosportanlage einzubringen. Der Zugriff auf dieses Landstück ist noch für Jahre blockiert. Es wäre deshalb eine Umteilung "auf Vorrat".

Stellungnahme RWU zur Begründung 10:

Es ist durch den Betreiber der Polosportanlage nachzuweisen, dass die Erweiterung auch ohne den Miteinbezug des Grundstücks Kat.-Nr. 41 funktioniert (angepasstes Konzept).

Begründung 11 der Einwender/-innen:

Die Flurgenossenschaft wurde nicht um eine Bewilligung für den Miteinbezug der im vorgesehenen Erholungsgebiet befindlichen Flurwege ersucht. Bei der Nutzung dieser Wege würde es sich um eine Sondernutzung gemäss Art. 20 der Statuten handeln. Dafür bedarf es der Bewilligung des Vorstandes.

Stellungnahme RWU zur Begründung 11:

Die Flurwege liegen zwar innerhalb des Erholungsgebietes, bleiben aber im Eigentum der Flurgenossenschaft. Die anstossenden Grundeigentümer verfügen über das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht. Sofern der Grundeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 2 und 1751 den Flurweg durch den Betrieb der Polosportanlage über den Normalgebrauch hinaus benützt, hat er gemäss den Statuten der Flurgenossenschaft die Bewilligung des Vorstandes einzuholen.

C Natur und Landschaft

Begründung 12 der Einwender/-innen:

Auf der heute landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht eine eintönige Rasenfläche ohne Entwicklungspotenzial (40 Schnitte pro Jahr). Dies gefährdet die Biodiversität und die in diesem Gebiet lebenden Tiere. Die öde Rasenlandschaft passt nicht in die Gegend, in der die Bauern mit Unterstützung der Gemeinde beschlossen haben, ein Vernetzungsprojekt für eine ökologische Aufwertung auszuführen.

Stellungnahme RWU zur Begründung 12:

Gemäss dem Betreiber der Polosportanlage ist die Erreichung einer hohen Biodiversität ein grosses Anliegen, sowohl in seinem heutigen Betrieb wie auch beim künftigen Trainingsplatz. Er hat deshalb verschiedene Pflanzungen von einheimischen Gehölzen und Sträuchern vorgenommen und weitere Massnahmen geplant, von denen u.a. bereits die folgenden umgesetzt sind:

- *Pflanzung einer speziellen Hecke für den Vogelschutz auf Grundstück Kat.-Nrn. 1 und 2*

- *Ergänzung der bestehenden Hainbuchenhecken auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2 mit fruchttragenden, einheimischen Sträuchern als Futterpflanzen für die Vögel*
- *Gezieltes Aufstellen von Ästehaufen, Steinhäufen und Igelunterständen unter fachmännischer Anleitung*
- *Erstellung von 10 Sitzstangen für Greifvögel auf dem ganzen Areal*
- *Pflanzung von vielen weiteren für die Biodiversität wichtigen, einheimischen Pflanzen auf dem ganzen Areal gemäss Beratung eines Fachmannes*
- *Erstellung von zwei Feuchtbiotopen*

Begründung 13 der Einwender/-innen:

Im Gebiet südlich von Hettlingen nisten noch wenige Feldlerchen. Das 2014 startende Vernetzungsprojekt in der Gemeinde hat dieses Gebiet für den Schutz und die Erhaltung der Feldlerchen ausgeschieden. Ein ausgedehnter Polosportbetrieb würde diese Bestrebungen zunichtemachen.

Stellungnahme RWU zur Begründung 13:

Der Betreiber der Polosportanlage weist darauf hin, dass er das Gras auf seinen Winterweiden (ca. 4 ha) erst Ende Juni schneidet, womit – nebst den von ihm an verschiedenen Orten in den Weiden gepflanzten Inseln – Bodenbrütern wie der Feldlerche deutlich mehr Schutz als in der konventionellen Landwirtschaft geboten werden. Zudem brüten regelmässig seltene Schleiereulen und Turmfalken.

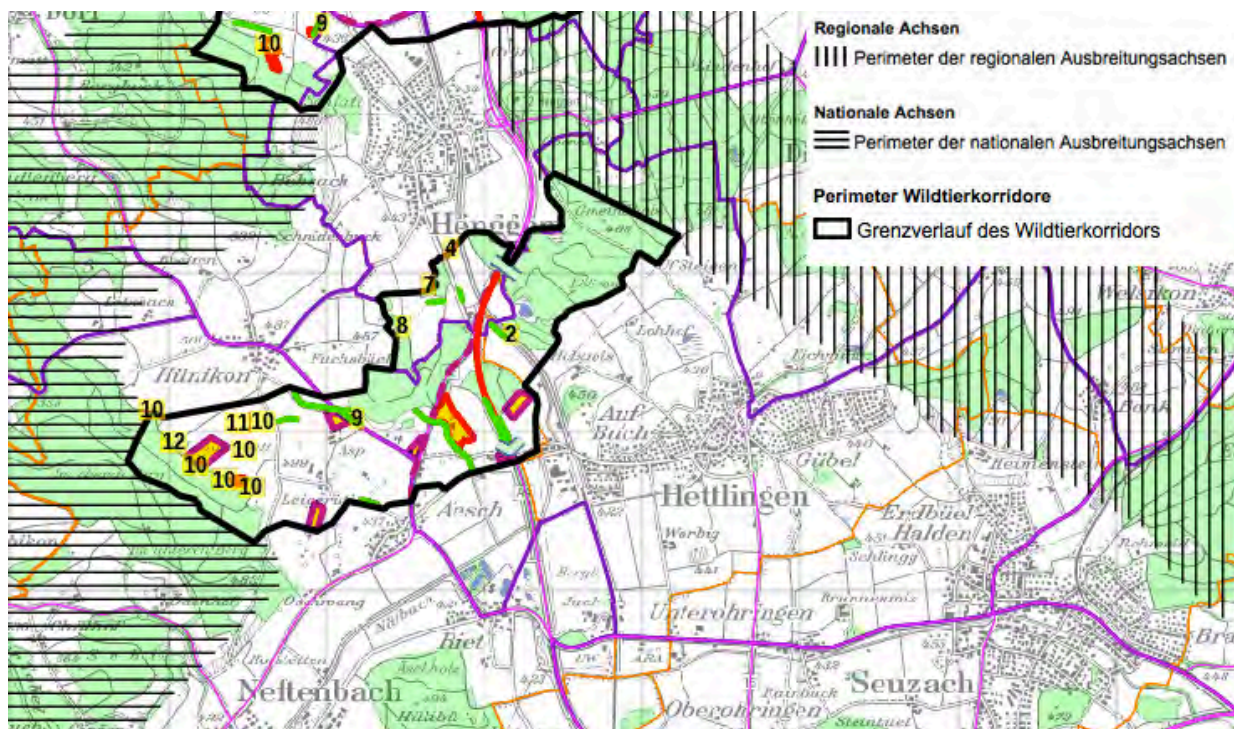
Es ist im Rahmen des angepassten Konzeptes darzulegen, welche Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume zu ergreifen sind.

Begründung 14 der Einwender/-innen:

Auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1 und 2 befindet sich ein Wildwechsel der wenigen verbleibenden Feldrehpopulationen. Ein Maschendrahtzaun musste zwischenzeitlich wieder entfernt werden, weil ein Reh darin verendete.

Stellungnahme RWU zur Begründung 14:

Im Gebiet handelt es sich nicht um einen eigentlichen Wildtierkorridor. Im Rahmen der Umsetzung in der Nutzungsplanung (Gestaltungsplan) sind trotzdem die entsprechenden Massnahmen vorzusehen, um eine Gefährdung von Wildtieren zu vermeiden.



D Landwirtschaft

Begründung 15 der Einwender/-innen:

Am 17. Juni 2012 wurde die Kulturlandinitiative angenommen. Es widerspricht dem Sinn und Geist der Initiative, dass bestes Kulturland für solch extensive Nutzung freigegeben wird. Bevor entschieden ist, wie die Initiative umgesetzt wird, sollte kein bestes Ackerland in eine Erholungszone überführt werden.

Stellungnahme RWU zur Begründung 15:

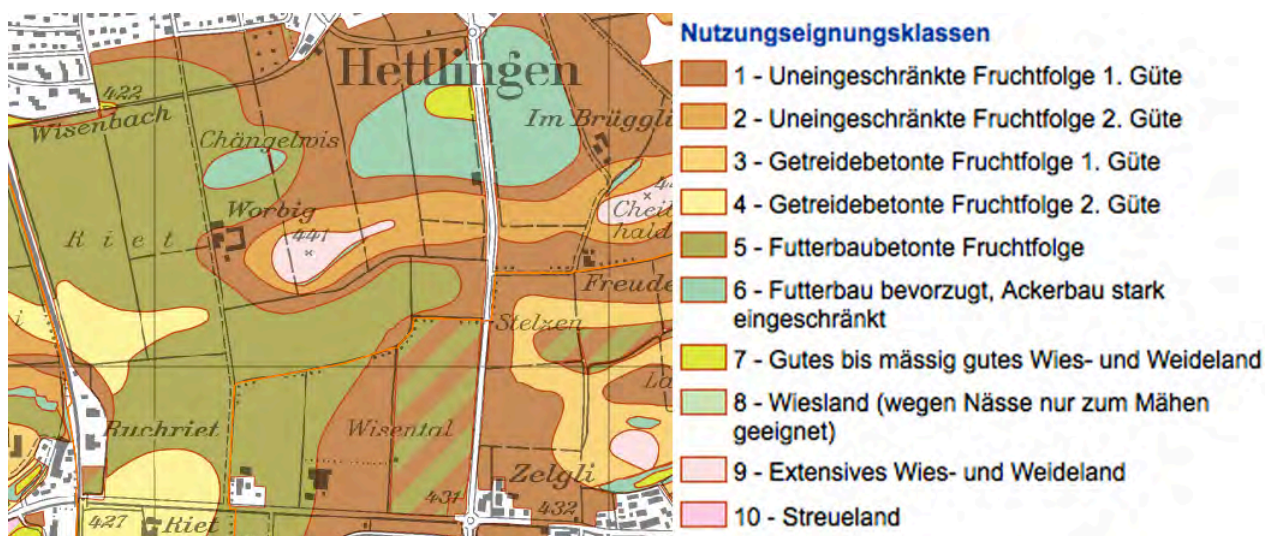
Die Kulturlandinitiative zielt auf die Erhaltung der gut landwirtschaftlich nutzbaren Böden als Voraussetzung für eine regionale, landwirtschaftliche Produktion ab. Dieses Ziel wird mit der Ausscheidung eines regionalen Erholungsgebietes nicht unterlaufen. Die Qualität der Böden darf mit der Polosportanlage nicht beeinträchtigt werden resp. es muss Ersatz geschaffen werden.

Begründung 16 der Einwender/-innen:

Das betroffene Gebiet gehört grösstenteils der landwirtschaftlichen Nutzungseignungskategorie NEK 1 und 2, 4, 5 und wenig NEK 6 an. Somit haben diese Parzellen fast ausschliesslich die Qualität von Fruchtfolgeflächen und geniessen daher einen besonderen Schutzstatus gemäss Art. 26 RPV und gemäss Sachplan FFF des Bundesrats.

Stellungnahme RWU zur Begründung 16:

Die gesetzlichen Vorgaben zu den Fruchtfolgeflächen sind mit dem Projekt einzuhalten. Die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben (Erhaltung der Böden, allfällige Ersatzmassnahmen) erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans.



Begründung 17 der Einwender/-innen:

Ein Anliegen der am 9. Februar 2014 angenommenen Masseneinwanderungsinitiative sowie der kürzlich gestarteten Unterschriftensammlung für die "Initiative für Ernährungssicherheit" ist es unter anderem, einen Rückgang der Kulturlfläche in der Schweiz zu verhindern. Knappes Landwirtschaftsland sollte deshalb nicht in eine Erholungszone für Pferdezucht und Polospiel überführt werden.

Stellungnahme RWU zur Begründung 17:

Die Kulturlfläche wird mit dem regionalen Erholungsgebiet nicht verringert (vgl. Punkte 15 und 16).

E Erschliessung

Begründung 18 der Einwender/-innen:

Auf der Worbigstrasse ist mit zusätzlichem Verkehr und somit mit Behinderungen zu rechnen (u.a. Veloweg). Denkbar ist auch, dass weitere Neubauten, Parkplätze und asphaltierte Strassen entstehen.

Stellungnahme RWU zur Begründung 18:

Die Nutzung des auf den Grundstücken Nrn. 1 und 2 vorgesehenen Trainingsplatzes wird gemäss dem Betreiber keinen nennenswerten Mehrverkehr von Fahrzeugen auslösen. Die Verbindung zwischen den beiden Poloanlagen wird so konzipiert, dass sich die Nutzer direkt mit den Pferden, sei es mit Reiten oder zu Fuss, darauf bewegen. Diese Bewegung findet bereits heute vom Pferdezuchtbetrieb über die Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 2 auf dem Streifen entlang der Worbigstrasse und hernach über ein rund 200m langes Flurwegstück statt, um auf das bestehende Spielfeld gemäss Gestaltungsplan Wisental zu gelangen. Künftig wird diese Bewegung auch umgekehrt stattfinden, d.h. die zu trainierenden Gastpferde werden mit dem Fahrzeug in die in der Anlage in Seuzach neu zu erstellenden Stallungen gebracht und hernach mit den Trainern vom Polofeld in die

umgekehrte Richtung auf dem erwähnten Flurweg auf das Trainingsfeld auf den Grundstücken Nrn. 1 und 2 ebenfalls hauptsächlich reitenderweise hingeführt.

Die Worbigrasse ist kein regionaler Veloweg und auch kein Fuss- und Wanderweg.

F Trinkwasserversorgung

Begründung 19 der Einwender/-innen:

Die Trinkwasserfassung von Hettlingen befindet sich im betroffenen Gebiet. Es liegt eine Gefährdung durch den geplanten Polobetrieb und die Mehrbenutzung vor. Die geplante Umnutzung bringt keine Entlastung der Grasnarben in der Gewässerschutzzone 1 und 2. Durch die grössere Spielfläche werden mehr Turniere und Trainingsspiele stattfinden und die Einhaltung der Grundwasserschutzzonen 1 und 2 wird schwieriger werden.

Stellungnahme RWU zur Begründung 19:

Die künftige Nutzung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 und 2 als Trainingsplatz bringt gemäss dem Betreiber eine wesentliche Entlastung des Trainingsbetriebes auf dem bestehenden Polofeld in Seuzach, womit gleichzeitig auch dessen Grasnarbe geschont wird. Dies ist deshalb von Relevanz, da die Aufrechterhaltung der Grasnarbe wichtig für die Trinkwasserversorgung ist, da sich das Polofeld teilweise in Gewässerschutzzonen befindet. Folglich führt die Erweiterung der Poloanlage zu einer Verbesserung und nicht etwa Verschlechterung der Situation für die Trinkwasserversorgung.

Begründung 20 der Einwender/-innen:

Für die Bewässerung der Spielfelder wird voraussichtlich Wasser aus der Wasserversorgung Hettlingen verwendet. Dadurch besteht die Gefahr, die Wasserversorgung zugunsten einer Sportart für Wenige zu gefährden.

Stellungnahme RWU zur Begründung 20:

Für die zum Schutz der Grasnarbe erforderliche Bewässerung der heutigen Spielfelder wird gemäss Betreiber kein Trinkwasser der Wasserversorgung verwendet. Diese erfolgt aus einer separaten Fassung. Beim künftigen Trainingsplatz auf den Kat.-Nrn. 1 und 2 ist keine Bewässerung vorgesehen, da sich dieser nicht in einer Gewässerschutzzone befindet.

Antrag 2

Verzicht auf Umzonung der Kat.-Nr. 41 in Erholungszone

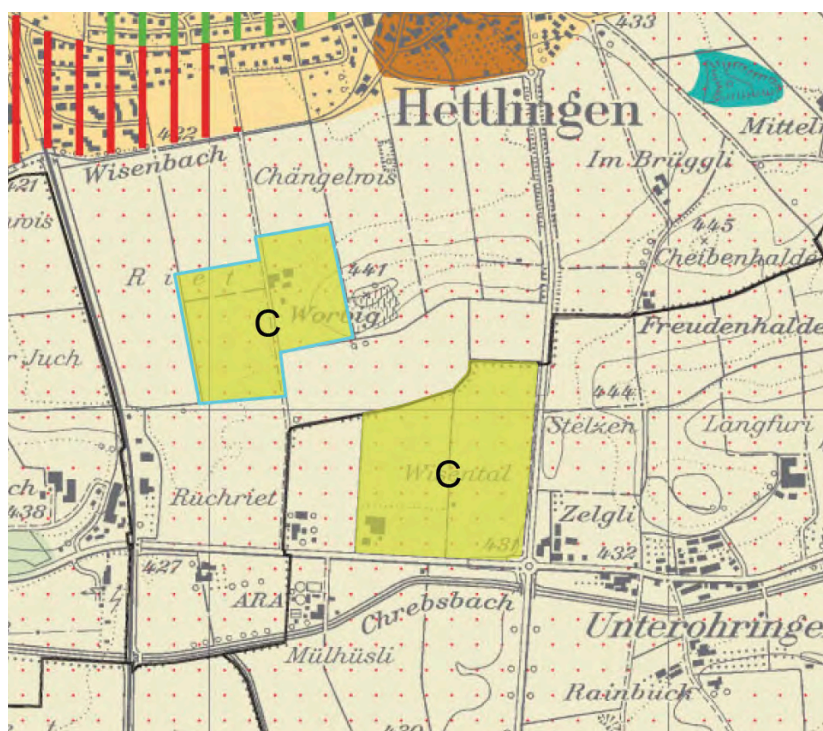
Ein Einwender sowie der Gemeinderat Hettlingen beantragen, auf den Miteinbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 41 in das Erholungsgebiet zu verzichten.

Die Umzonung dieses Grundstückes hätte für dessen Eigentümer grosse finanzielle Schwierigkeiten zur Folge. Da der Landwirtschaftsbetrieb zum Ertragswert übernommen wurde, müssten bei einer Umzonung die Geschwister des Besitzers hoch

entschädigt werden. Deshalb ist der Landbesitzer nicht bereit, seine Parzelle für eine Umzonung zur Verfügung zu stellen.

Der Initiator der Polosportanlage und Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 1, 2 und 1751 ist aufgrund von Vorgesprächen mit dem Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 41 davon ausgegangen, dass dieser mit dem Projekt einverstanden sei. Wenn nun aus oben genannten Gründen eine Zustimmung des Eigentümers des Grundstückes Kat.-Nr. 41 nicht gegeben ist, kann die geplante Erweiterung der Polosportanlage ohne Weiteres auch nur auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1, 2 und 1751 erfolgen.

Verkleinerung der erweiterten
Festlegung "Erholungsgebiet C"



Beschluss

Die Vorlage ist aufgrund der veränderten Ausgangslage (kein Miteinbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 41) noch nicht genügend ausgearbeitet. Der Betreiber der Polosportanlage wird aufgefordert, ein angepasstes Konzept vorzulegen (vgl. Antrag 1).

Begründung

Eine Reduktion um die nicht verfügbaren Flächen erscheint zwar auf den ersten Blick vertretbar. Es ist jedoch ein angepasstes Konzept vorzulegen und dessen Zweckmässigkeit darzulegen.

Antrag 3

Verzicht auf Umzonung irgendeiner der Kat.-Nrn. 1, 2, 41, 1751 in Erholungszone

Es ist darauf zu verzichten, irgendeines der Grundstücke Kat.-Nr. 1, 2, 41 und 1751 in eine Erholungszone umzuzonen (Ergänzung zu Einwendung 1).

Während der Auflagefrist wurde ein Vorschlag entwickelt, nur noch ein verkleinertes Gebiet, ohne Parzelle 41, umzuzonen (gemäss Landbote vom 4. März 2014 und Verhandlungsbericht Gemeinderat Hettlingen vom 26. Februar 2014 zuhanden Medien). Ohne Parzelle Kat.-Nr. 41 liegt ein völlig neues Projekt vor. Der Verhandlungsbericht erwähnt nur noch Kat.-Nrn. 1 und 2 zur Umzonung, Nr. 1751 wird nicht mehr erwähnt.

Formell ist jede verkleinerte Version erneut öffentlich aufzulegen, damit alle Beteiligten ihre Rechtsmittel wahrnehmen können.

Beschluss

Der Vorstand der RWU wird erst aufgrund eines angepassten Antrages der Gemeinde Hettlingen entscheiden, ob und mit welcher Abgrenzung ein Erholungsgebiet C der Delegiertenversammlung beantragt wird. In diesem Zusammenhang wird eine zweite Auflage erforderlich sein.

Begründung

Die Vorlage ist aufgrund der veränderten Ausgangslage (kein Miteinbezug des Grundstückes Kat.-Nr. 41) noch nicht genügend ausgearbeitet. Da eine wesentliche Änderung des Antrages erforderlich sein wird, ist eine zweite öffentliche Auflage erforderlich.

Antrag 4

Zusatz zur Ausgangslage

Der in der Ausgangslage bzw. in den Erläuterungen des aufgelegten Projekts aufgeführte Satz ist mit dem Zusatz zu ergänzen: "Allfällige weitere bauliche Massnahmen sollen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1751, Gemeinde Hettlingen, **neben oder** in den bestehenden Gebäuden realisiert werden."

Der bauliche Zustand soll den gesetzlichen Vorschriften (z.B. Tierschutzvorschriften) und betrieblichen Erfordernissen (z.B. Anpassungen betriebliche Abläufe) entsprechend angepasst werden können. Dies soll nicht nur in, sondern auch neben den Gebäuden realisiert werden können.

Beschluss

Die erforderlichen baulichen Massnahmen sollen im angepassten Antrag der Gemeinde resp. dem angepassten Konzept möglichst detailliert und umfassend dargelegt werden. Der Eigentümer muss detailliert ausweisen, welche Bauten und Anlagen künftig auf dem Gebiet erstellt werden. Allfällige bauliche Massnahmen haben neben oder in den bestehenden Bauten zu erfolgen. Zudem muss der Eigentümer ein Betriebskonzept für die Polosportanlage erstellen.

Begründung

Da die Vorlage noch nicht genügend ausgearbeitet ist, entscheidet der Vorstand der RWU erst später über den Antrag an die Delegiertenversammlung.

3. Vorprüfung

Das ARE stellt fest, dass aufgrund der raumplanerischen Abwägung aller massgeblichen Interessen die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Polopferdesportbetriebes nicht im Widerspruch zu den zentralen Anliegen der Raumplanung steht. Voraussetzung ist, dass die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Boden- sowie des Gewässerschutzes im Rahmen der Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Antrag 1

Sicherstellung ökologische Qualität
der Landschaft

Im Richtplantext ist festzulegen, dass im Rahmen der Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung den Ansprüchen von Landschaft und Natur besonders Rechnung zu tragen ist. Dabei ist sicherzustellen, dass die ökologische Qualität der Landschaft nicht verschlechtert wird. Zudem ist aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse am Boden und an Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wird.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die detaillierten Abklärungen und die erforderlichen Massnahmen erfolgen zwar üblicherweise erst mit der Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung, was wir grundsätzlich auch als stufengerecht erachten. Aufgrund der neuen Ausgangslage hat der Betreiber aber bereits im Rahmen der Teilrevision des regionalen Richtplanes die wichtigsten Eckwerte darzulegen.