

Teilrevision BZO und Zonenplan Erholungszonen Leematten und Wisacher

Planungsbericht nach Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Marsilio Passaglia, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Gegenstand	8
1.3	Zielsetzung	9
2	Planerische Rahmenbedingungen	10
2.1	Regional	10
2.2	Kommunal	11
3	Zentrale Sachthemen	13
3.1	UVP-Pflicht	13
3.1.1	UVP-pflichtige und nicht UVP-pflichtige Anlagen	13
3.1.2	Fläche und Kapazität	13
3.1.3	Nutzungen in der Umgebung	14
3.1.4	Parkplatzzahl	15
3.1.5	Fazit UVP-Pflicht	15
3.2	Bodenschutz/Fruchtfolgeflächen	16
3.3	Verkehr	18
3.3.1	Schätzung Anzahl Besucher und Beschäftigte	19
3.3.2	Schätzung des maximalen Parkplatzbedarfs	20
3.3.3	Parkierungsangebot	22
3.3.4	Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit	23
3.3.5	Veranstaltungen und Events	24
3.3.6	Verkehrsaufkommen während der Bauphase	25
3.4	Hochwasserschutz	25
3.5	Lärm	25
3.6	Archäologie	25
3.7	Wasser	26
3.8	Grundwasser	26
3.9	Gewässerraum	26
3.10	Lokalklima	27
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	28
4.1	Anpassung Bau- und Zonenordnung	28
4.1.1	Zonierung des Areals für die Surfanlage	28
4.1.2	Art. 8.1 Grundmasse	28
4.1.3	Art. 8.2 Vorschriften für die Erholungszone Ea	28
4.2	Teilrevision Zonenplan	30
4.2.1	Umzonung Wisacher	30
4.2.2	Umzonung Leematten	30
5	Organisation und Beteiligte	30
6	Planungsablauf	31

6.1	Zeitlicher Ablauf	31
6.2	Vorprüfung	31
6.3	Anhörung und öffentliche Auflage	31
6.4	Festsetzung	32
6.5	Genehmigung	32

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Projekt

Die waveup creations AG¹ (nachfolgend: waveup) beabsichtigt die Erstellung einer Surfanlage (See mit rollenden Wellen). Das Anlagekonzept umfasst ein Wasserbecken, auf welchem künstliche Wellen erzeugt werden sollen, inkl. einem Schwimmbecken von ca. 50 x 15 Meter und einem Planschbecken für Kinder. Daneben ist ein Gebäude mit Mantelnutzungen geplant, zu welchen u.a. ein Laden für den Verkauf von Surfausrüstung, Räumlichkeiten für eine Schulungsanlage sowie gastronomische Einrichtungen gehören. Weiter sind auf dem Areal, eine Pump-Track- und eine Skateranlage, Bouldersteine und Beachvolleyballfelder vorgesehen. Der restliche Teil des Areals soll möglichst naturnah gestaltet werden, einen grosszügigen Naturpark mit vielen Bäumen umfassen und unter anderem die Durchführung von naturpädagogischen Angeboten ermöglichen. Hierzu ist ein botanischer Erlebnispark vorgesehen.



Abbildung 1: Situation der geplanten Anlage

Park als neues Naherholungsgebiet

Mit dem Park wird ein attraktives neues Naherholungsgebiet für die Bevölkerung von Regensdorf geschaffen. Der Bedarf nach solchen Gebieten ist ausgewiesen.

¹ Das Projekt waveup startete 2013 mit der Gründung eines Vereins. Diesem gehören per Anfang März 2019 bereits über 320 Unterstützer und Mitglieder an. Für die Konzeption und Planung der Anlage wurde Ende 2017 die waveup creations AG gegründet. Für Bau und Betrieb der Surfanlage wird eine weitere Gesellschaft gegründet werden. Diese Betriebsgesellschaft wird in Regensdorf domiziliert sein.

So wird beispielsweise das Gebiet Katzensee auch von der Bevölkerung von Regensdorf stark frequentiert, was zu Konflikten mit dem Naturschutz führt. Die geplanten Mantelnutzungen schaffen ein attraktives Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der gesamten Region. Das Vorhaben trägt somit auch den Zielen aus dem kantonalen Richtplan für urbane Wohnlandschaften Rechnung, wonach öffentliche Begegnungsräume geschaffen und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet werden sollen.

Bedeutung der Anlage

Am 4. August 2016 beschloss das Internationale Olympische Komitee IOC, dass die Sportart Surfen fortan als olympische Disziplin gilt. Da auf dem Meer keine ausreichend stabilen Rahmenbedingungen herrschen, kann die Sportart auf künstlich angelegten Anlagen wesentlich besser und einfacher trainiert werden. Bisher existiert in Europa erst eine solche Anlage. Diese befindet sich in Snowdonia (Wales, Grossbritannien). Bereits in ihrem ersten Betriebsjahr erfreute sie sich einer guten Auslastung, was die Nachfrage nach einer solchen Trainingsmöglichkeit belegt.

Nutzen für die Öffentlichkeit

Die Surfanlage steht während den Öffnungszeiten durchgehend den Surfern für das Training zur Verfügung. Neben der Surfanlage werden ein grosszügiges Schwimmbecken (ca. 50 Meter x 15 Meter) und ein Planschbecken für Kinder erstellt, welche von der Öffentlichkeit zum Schwimmen und Baden genutzt werden können. Auch die vorgesehenen Mantelnutzungen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Vorzüge des Standorts in Regensdorf

waveup hat im gesamten Kanton Zürich insgesamt 26 verschiedene Standorte für eine solche Anlage geprüft.

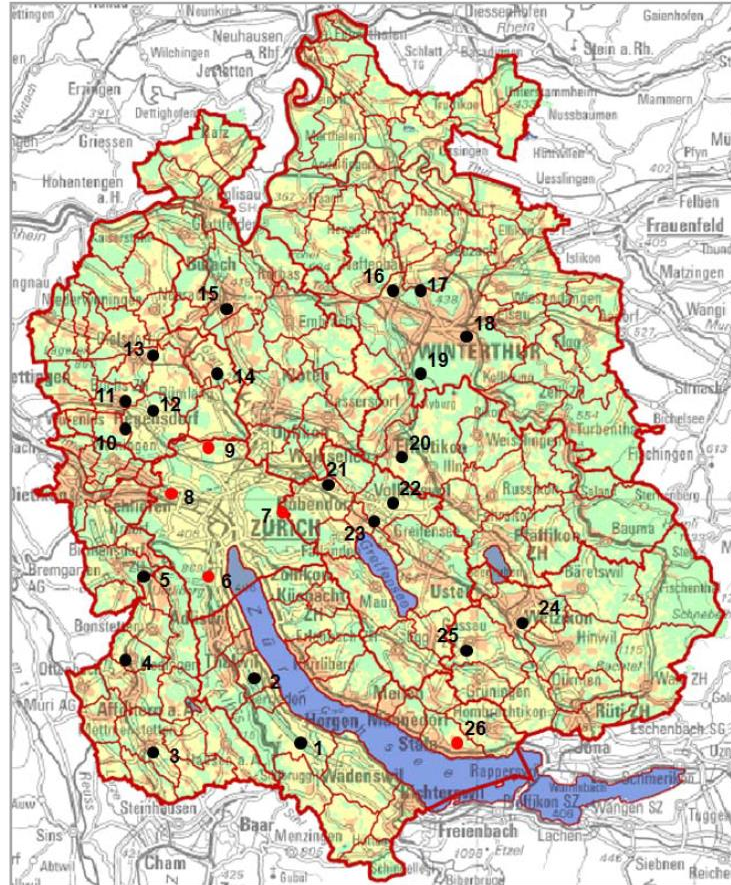


Abbildung 2: Weitere geprüfte Standorte

Die Kriterien für eine Standortsuche waren unter anderem:

- Gute Erreichbarkeit mit dem ÖV (Gewicht 4) und dem MIV (Gewicht 2)
- Möglichst viele Nutzer (Einwohner und Beschäftigte) in Fuss- (1 km, Gewicht 3) und Velodistanz (5 km, Gewicht 3)
- Möglichst geringe Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (Gewicht 5)
- Möglichst geringe Zerschneidung der Landschaft (Gewicht 5)
- Gut geeignete Topographie zur Vermeidung übermässiger Geländeanpassungen (Gewicht 4)
- Gute Angliederung an bestehende Sportanlagen zur Nutzung von Synergien (Gewicht 4)
- Gute Verfügbarkeit der Flächen (Konkurrenz zu anderen Nutzungen, Eigentümerverhältnisse etc., Gewicht 4)
- Gute wirtschaftliche Voraussetzungen (Einzugsgebiet, Kosten, etc., Gewicht 3)
- Günstiges politisches Umfeld (Notwendige Verfahren, Unterstützung durch Behörden (Gewicht 4)

In dieser umfassenden Abwägung hat der Standort Wisacher am besten abgeschnitten.

Nr.	Gemeinde	Flurbezeichnung	Gewicht der Kriterien:				5		4		4		3		4		Gewichtete Summe	Rang
			ÖV	Erreichbarkeit FG	Velo	MIV	FFF	Zerschneidung Landschaft	Topographie	Synergie Sport	Verfügbarkeit Fläche	Ökonomie	Polit. Machbarkeit					
0	Regensdorf	Wisacher	2	2	2	1	0	2	3	3	3	2	3	3	946	1		
1	Horgen	Allmend	1	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	748	8		
2	Thalwil	Rüti	1	2	1	1	2	1	1	0	3	1	1	583	16			
3	Mettmenstetten	Rossmatten	1	0	0	1	1	2	3	0	2	0	1	495	22			
4	Hedingen	Zelgli	1	0	0	1	0	2	1	0	2	1	1	385	26			
5	Wettswil a.A.	Ättenberg	1	0	2	1	1	1	2	1	3	1	1	583	16			
6	Zürich	Brunau	2	3	3	2	3	1	2	1	3	2	0	880	3			
7	Zürich	Tobelhof	2	0	3	2	0	1	1	0	3	2	1	572	18			
8	Zürich	Juch	1	3	3	2	3	2	3	0	3	2	0	891	2			
9	Zürich	Reckenholz	1	0	3	2	1	0	2	0	3	1	1	539	19			
10	Dällikon	Brunnenwiesen	1	0	1	1	0	2	3	0	3	2	3	671	10			
11	Buchs	Gäldacher	1	0	1	1	1	2	3	1	3	2	2	726	9			
12	Regensdorf	Leematten	2	0	1	1	1	1	1	0	3	2	3	627	13			
13	Diesdorf	Erlen	1	0	1	1	2	3	2	2	0	2	1	660	11			
14	Oberglatt	Sack/Reckholdern	1	0	1	1	1	1	2	0	2	0	1	539	19			
15	Bülach	Erachfeld	1	2	1	2	0	1	2	0	1	1	1	451	24			
16	Winterthur	Lantig	0	0	1	1	0	2	2	1	2	1	1	462	23			
17	Winterthur	Schützenweiher	1	0	2	1	1	2	2	0	1	1	1	506	21			
18	Winterthur	Allmend/Grüzefeld	1	3	2	1	3	2	3	0	2	1	0	759	7			
19	Winterthur	Ritplatz	0	0	2	1	3	1	2	1	2	1	1	605	14			
20	Illnau-Effretikon	Eselriet	1	0	1	1	1	1	2	2	3	1	1	594	15			
21	Dübendorf	Innovationspark	2	2	2	2	3	3	3	0	1	0	1	814	5			
22	Volketswil	Gries	1	2	2	1	0	2	3	2	2	2	2	770	6			
23	Greifensee	Grossriet	1	2	1	1	3	2	3	2	2	1	1	825	4			
24	Wetzikon	Meierwiesen	1	0	1	0	3	1	2	1	3	1	1	638	12			
25	Gossau	Tirbel	0	0	0	1	3	0	2	2	1	0	1	451	24			
26	Stäfa	Hüttenacher	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	165	27			

gut geeignet
 geeignet
 knapp befriedigend
 ungenügend

Abbildung 3: Standortevaluation

Ins Gewicht fällt dabei vor allem:

- innerhalb eines Radius von 5 km (= Velodistanz) finden sich über 170'000 Einwohner und Beschäftigte
- innerhalb eines Radius von 1 km (= Fussdistanz) finden sich über 13'000 Einwohner und Beschäftigte.
- Der Hauptbahnhof Zürich und der Flughafen (der wegen der internationalen Bedeutung der Surfanlage als Trainingsort für Athleten aus zahlrei-

chen Ländern von Bedeutung ist) sind mit dem ÖV in weniger als einer halben Stunde erreichbar.

- Das Gebiet grenzt direkt an das Siedlungsgebiet und die bestehenden Sportanlagen an
- Mit den bestehenden Sportanlagen können zahlreiche Synergien genutzt werden, beispielsweise bezüglich dem geplanten Gastronomiebetrieb oder der verkehrlichen Erschliessung
- Durch die relativ flache Topographie können übermässige Geländeanpassungen vermieden werden
- Das Projekt wird von den zuständigen politischen Behörden begrüsst und mit den involvierten Landbesitzern konnte im Grundsatz eine Einigung über die Nutzung gefunden werden.



Abbildung 4: Der geplante Projektstandort im Westen der Gemeinde Regensdorf

Unterstützung des Gemeinderats, Zustimmung der Region und des Regierungsrates

Der Verein waveup nahm frühzeitig Kontakt mit dem Gemeinderat Regensdorf auf. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben vollumfänglich und hat dies in einem *letter of intent* zum Ausdruck gebracht. Am 19. Oktober 2017 stimmte auch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Furttal dem Vorhaben bzw. der damit verbundenen Vergrösserung des Erholungsgebiets im regionalen Richtplan zu. Schliesslich wurde die entsprechende Festlegung im regionalen Richtplan Furttal am 16. Mai 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

1.2 Gegenstand

Prüfung von Alternativstandorten

A) Leematten

Nachdem im gesamten Kanton nach einem Standort gesucht worden war, wurden innerhalb der Gemeinde Regensdorf neben dem Standort Wisacher zwei weitere Standorte für die Anlage geprüft und verworfen. Der Standort Leematten, welcher derzeit einer Erholungszone zugewiesen aber noch nicht bebaut ist, erfüllt die raumplanerischen Anforderungen für eine solche Anlage aus diversen Gründen nicht: In verkehrlicher Sicht liegt er deutlich weiter vom Bahnhof Regensdorf entfernt als der Standort Wisacher. Zudem würde die im Vergleich zum Wisacher steilere Topographie erhebliche Geländeanpassungen erfordern, was nicht nur aus bautechnischer Sicht aufwändig wäre, sondern auch zu einer ungenügenden landschaftlichen Einordnung der Anlage führen würde. Schliesslich bestehen am

Standort Wisacher bereits heute Sportanlagen. Die Ansiedelung der Anlage im Wisacher grenzt an die bestehenden Sportanlagen an. Hingegen würde der Standort Leematten der Zersiedelung Vorschub leisten. Zudem könnten die Synergien, welche sich aufgrund der benachbarten bestehenden Sportanlagen im Wisacher ergeben, am Standort Leematten nicht genutzt werden.

B) Rietli

Ebenfalls geprüft wurde der Standort Rietli. Dieser ist derzeit einer Reservezone zugewiesen. Währenddem der Standort Rietli aus topographischer Sicht durchaus geeignet wäre, treffen die übrigen Nachteile des Standorts Leematten auch für den Standort Rietli zu: verkehrlich ungünstige Lage aufgrund grosser Distanz zum Bahnhof Regensdorf, keine Synergie mit bestehenden Sportanlagen, keine Eindämmung der Zersiedelung. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass der Standort Rietli eine der letzten grossen Reserven des Kantons für Arbeitsplatznutzungen bildet. Eine Surfanlage würde die Nutzung des Gebiets für Arbeitsplätze zumindest erheblich beeinträchtigen.

Umzonung erforderlich

Die geplante Surfanlage hat einerseits den gesetzlichen Anforderungen an den Umweltschutz zu genügen. Da das für die Anlage vorgesehene Gebiet heute der Landwirtschaftszone zugewiesen ist und die Anlage in dieser Zone nicht zonenkonform ist, setzt die Realisierung der Anlage darüber hinaus auch eine Umzonung in eine Erholungszone voraus, damit die erforderliche Zonenkonformität gewährleistet werden kann.

Voraussetzungen auf regionaler Ebene wurden geschaffen

Da es sich um eine Anlage von überkommunaler Bedeutung handelt, galt es zunächst, das bestehende Erholungsgebiet im regionalen Richtplan zu vergrössern. Diese Anpassung wurde von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Furttal am 19. Oktober 2017 verabschiedet und am 16. Mai 2018 vom Regierungsrat festgesetzt.

Erforderliche Umzonung durch Gemeindeversammlung zu beschliessen

Die als nächstes anstehende Umzonung des Gebiets hat mittels einer Anpassung des Zonenplans der Gemeinde Regensdorf sowie der Formulierung entsprechender Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung zu erfolgen. Diese Erlasse sind von der Gemeindeversammlung Regensdorf festzusetzen und bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion.

1.3 Zielsetzung

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Surfanlage

Mit der beabsichtigten Umzonung des Gebiets von der Landwirtschafts- in die Erholungszone sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Anlage geschaffen werden.

Fläche für weitere Sportanlagen von regionaler Bedeutung

Da praktisch alle Sportanlagen im Furttal derzeit an ihrer Leistungsgrenze betrieben werden, müssen diverse Sportler für die Ausübung ihrer sportlichen Tätigkeiten infolge Überlastung der Anlagen im Furttal auf Anlagen ausserhalb des Furttals ausweichen. Daher soll neben der für die Surfanlage und den Erholungspark benötigten Fläche auch eine weitere Fläche (Parzellen Kat. Nrn. 5339 und 5340) umgezont werden. Diese Fläche dient der Realisierung von weiteren Sportanlagen von regionaler Bedeutung, Der Bedarfsnachweis hierfür wurde im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans erbracht.

Zudem soll auch eine Landreserve für weitere Sportanlagen bereitgestellt werden. Nach erfolgter Umzonung muss zunächst ein Gestaltungsplan aufgestellt und schliesslich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden, bevor mit dem Bau der Anlage begonnen werden kann.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Aufgrund der Auswirkungen der Surfanlage auf Raum und Umwelt (u.a. Flächenbelegung, Wasserbedarf, Besucheraufkommen, Landschaftsbild) bedarf dieses Vorhaben gemäss Art. 8 Abs. 2 RPG einer Grundlage im Richtplan.

Die Auswirkungen der Anlage sind jedoch nicht derart erheblich, dass diese einen Eintrag in den kantonalen Richtplan erfordern würde. So weist beispielsweise das Zentrum Regensdorf eine Besucherzahl von 3.4 Millionen Personen pro Jahr auf, was der 15-fachen Menge der Besucherzahl der Surfanlage entspricht. Das Zentrum Regensdorf ist nicht im kantonalen Richtplan verzeichnet. Auch die Pferderennbahn Dielsdorf, die ebenfalls eine überregionale Ausstrahlung aufweist, oder die Swiss Arena in Kloten sind nicht im kantonalen Richtplan enthalten.

Daraus ergibt sich, dass ein Eintrag im regionalen Richtplan stufengerecht ist.

2.1 Regional

Das Gebiet Wisacher ist im regionalen Richtplan Furttal als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung ausgeschieden. Mit der Gesamtrevision des regionalen Richtplans, welche am 16. Mai 2018 durch den Regierungsrat festgesetzt wurde, wurde dieses Gebiet um 7.7 ha vergrössert. Zudem wurden die Nutzungsmöglichkeiten dahingehend erweitert, dass in diesem Gebiet eine Surfanlage erstellt werden kann.

Die möglichen Nutzungen im Erholungsgebiet Wisacher sind im regionalen Richtplan wie folgt festgelegt: "Sportanlagen bestehend, Erweiterung geplant inkl. neue Surfanlage und öffentlichen Mantelnutzungen (mit Nachweis der Einbettung ins Gesamtverkehrssystem)." In der nachgelagerten Nutzungsplanung soll die Umzonung von der Landwirtschafts- in die Erholungszone von einer Umzonung der bestehenden kommunalen Erholungszone Leematten von der Erholungs- in die Landwirtschaftszone abhängig gemacht werden."

Im Laufe der Vorbereitungen für die Umzonung Leematten / Wisacher hat sich gezeigt, dass bei der Festsetzung des regionalen Richtplans eine Unklarheit entstanden ist: In den Beschluss- und Auflageakten der Regionalplanung wurde klar der Bedarf von zusätzlichen 7.7 ha Erholungsgebiet im Wisacher ausgewiesen. Diesem Flächenbedarf hat der Kanton in der Vorprüfung zugestimmt. Im Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 16. Mai 2018, mit welchem der Regionale Richtplan festgesetzt wurde, ist keine Abweichung zum Antrag der Region auf Erweiterung der Erholungszone um 7.7 ha aufgeführt. Im festgesetzten Richtplan (Karte) ist sie jedoch fälschlicherweise ungenau und dadurch etwas abweichend enthalten. Die im Plan ausgewiesene Fläche umfasst rund 6 ha. Dadurch ist formal – ungeachtet der eindeutigen Vorakten – eine potenziell etwas unsichere

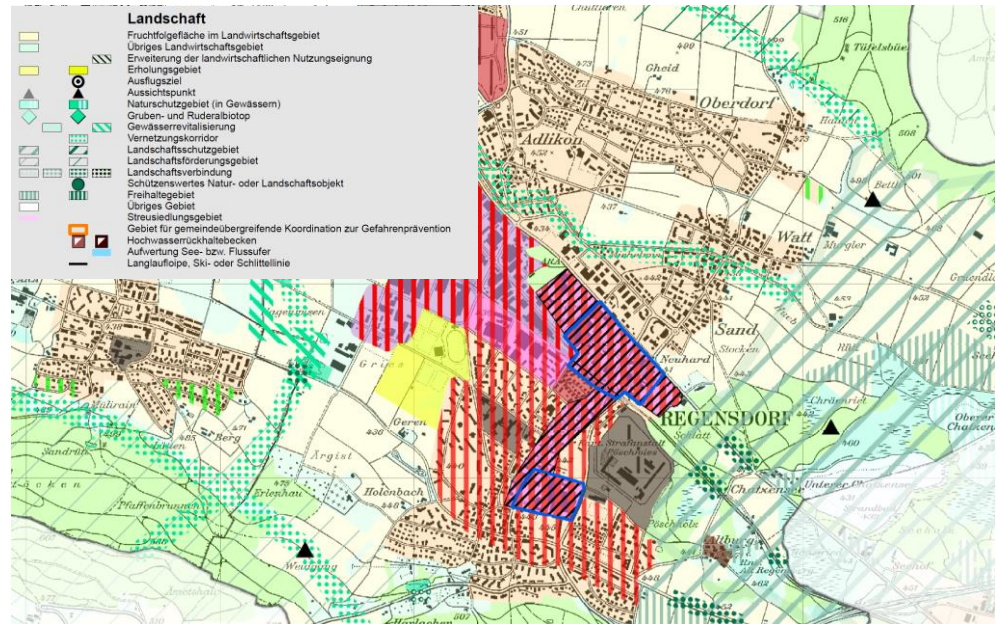


Abbildung 5: Ausschnitt regionaler Richtplan Furttal, Beschluss des Regierungsrates vom 16. Mai 2018

Rechtslage bezüglich der zulässigen Ausdehnung der Erholungszone entstanden. Diese formale Unsicherheit ist in Bereinigung (vgl. Abbildung 6).

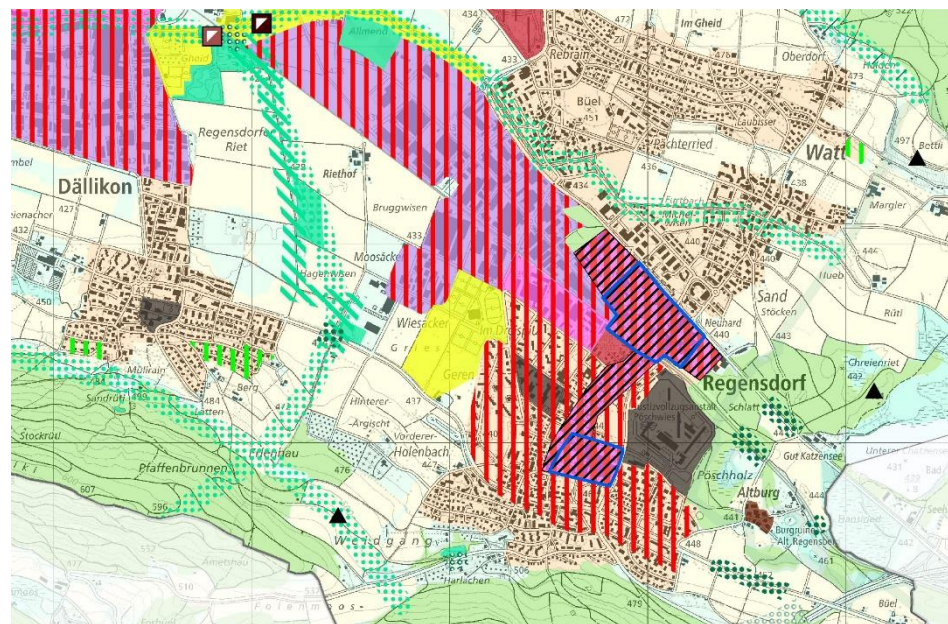


Abbildung 6: Ausschnitt regionaler Richtplan Furttal, Antrag des Vorstands der ZPF vom 21. Februar 2019

2.2 Kommunal

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Regensdorf scheidet vier Erholungszonen des Typs Ea (Sportanlagen) aus: Weidgang, Wisacher, Pächterried und Leematten. Daneben kennt er auch Erholungszonen des Typs Eb (Familiengärten).

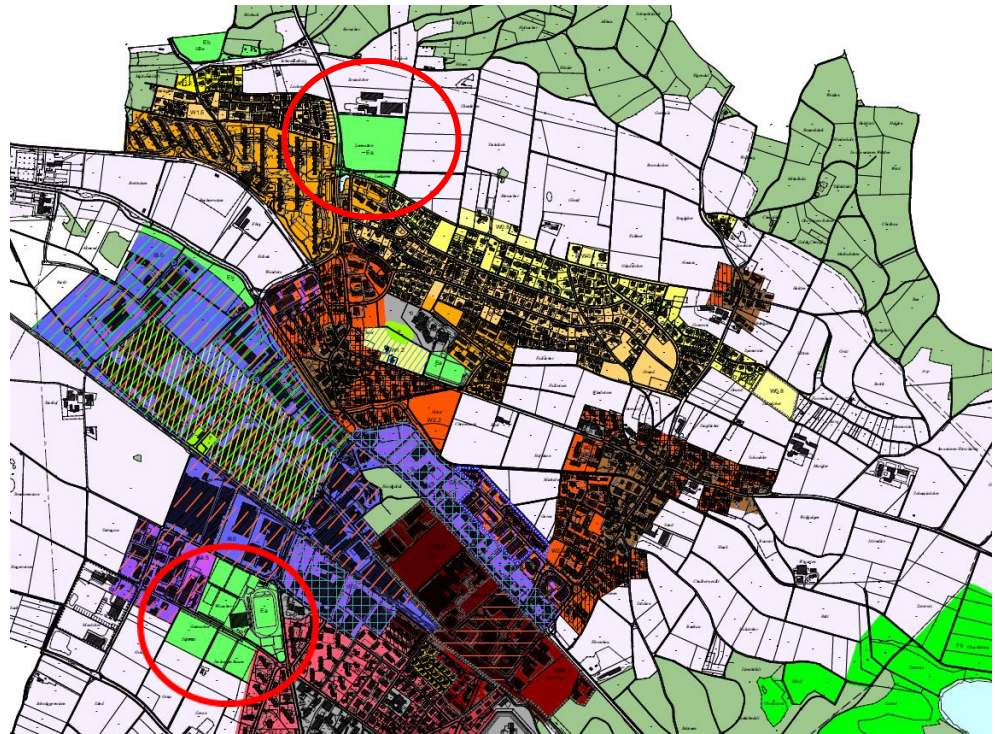


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Regensdorf mit den beiden Erholungszone Sport Leematten (Norden) und Wisacher (Südwesten)

Im Gebiet Leematten wurde im Jahr 2003 eine Fläche von rund 4.7 ha (exkl. Verkehrsflächen) der Erholungszone Ea zugewiesen. Bis heute wurde diese Fläche aber keiner Sportnutzung zugeführt, sie wird vielmehr immer noch landwirtschaftlich genutzt. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) macht die beabsichtigte Umzonung (Landwirtschaftszone in Erholungszone) für die Surfanlage von der Umzonung der Erholungszone Leematten abhängig. Daher soll diese nun in eine Landwirtschaftszone umgezont werden als Kompensation für die Umzonung im Wisacher.

Für zusätzliche gemeindeeigene Sportanlagen stehen im Perimeter nach Realisierung der Surfanlage mit Erholungspark noch die Parzellen 9343 (20'324 m², im Besitz der Gemeinde, bereits eingezont), 2405 (12'483 m², privat, Neu-Umzonung) und 5340 (2'772 m², privat, Neu-Umzonung), gesamthaft also 35'579 m² zur Verfügung.

Auf diesen Grundstücken sind noch 3 Fussballfelder (ca. 0.8 ha pro Feld) und diverse kleinere Anlagen möglich (z.B. 5er-Fussball, Beachvolleyball, Basketball, Unihockey etc.). Die ursprünglich zur Diskussion stehenden zusätzlichen Sportanlagen für Gemeinde und Region sind damit nach wie vor möglich. Der Bedarfsnachweis hierfür wurde im Rahmen der Revision des regionalen Richtplans erbracht. Konkrete planerische Absichten für diese Grundstücke liegen derzeit noch keine vor.

3 Zentrale Sachthemen

Im Rahmen der Vorprüfung der Gesamtrevision des regionalen Richtplans legte das ARE mit Schreiben vom 22. Mai 2017 eine Reihe von Nachweisen fest, welche im Rahmen der für die Surfanlage erforderlichen Umzonung zu erbringen sind.

Hierzu zählen:

- Umzonung Leematten von der Erholungs- in die Landwirtschaftszone
- Verkehrliche Machbarkeit bzw. Einbettung ins Gesamtverkehrssystem
- Bodenschutz
- Hochwasserschutz
- Lärmschutz
- Archäologie

Zur Umzonung Leematten vgl. das Kapitel 2.2. Die übrigen Nachweise werden in den nachfolgenden Kapiteln abgehandelt. Zunächst soll aber erläutert werden, warum für die Anlage keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

3.1 UVP-Pflicht

3.1.1 UVP-pflichtige und nicht UVP-pflichtige Anlagen

UVP-pflichtige Anlagen

Im Zusammenhang mit der Umzonung wie auch der Projektierung der Surfanlage sind die Bestimmungen bezüglich der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten. Die Anlagen, welche einer solchen Pflicht unterstehen, sind im Anhang 1 der UVP-Verordnung (UVPV) aufgelistet. Folgende der dort aufgelisteten Anlagentypen kommen für die Surfanlage in Frage:

- Vergnügungsparks mit einer Fläche von mehr als 75'000 m² oder für eine Kapazität von mehr als 4'000 Besuchern pro Tag (Ziffer 60.6. des Anhangs 1 der UVPV)
- Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (Ziffer 11.4. des Anhangs 1 der UVPV)

Anhang zur UVPV abschliessend

Die im Anhang zur UVPV aufgezählten Anlagentypen sind abschliessend, d.h. es ist nicht statthaft, eine UVP-Pflicht für eine Anlage zu statuieren, die keines der im Anhang zur UVPV aufgeführten Kriterien erfüllt.

Nicht UVP-pflichtige Anlagen

Nicht UVP-pflichtige Anlagen haben den gleichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt zu entsprechen wie UVP-pflichtige Vorhaben (Art. 4 UVPV). Auch für sie sind die Umweltauswirkungen abzuklären und Massnahmen zur Einhaltung der Vorschriften zu planen und umzusetzen.

3.1.2 Fläche und Kapazität

Die Gesamtfläche der Umzonung beträgt rund 77'000 m². Für die Erstellung der Surfanlage werden 61'000m² benötigt. Die Surfanlage stellt nach heutigem Kenntnisstand keinen Vergnügungspark im Sinne des Anhangs zur UVPV dar. Aber selbst wenn die Surfanlage allenfalls als Vergnügungspark gemäss Anhang zur UVPV interpretiert würde, betrüge die Fläche, auf welcher sie zulässig wäre, dennoch nur rund 61'000 m², was wiederum deutlich unter der UVP-pflichtigen Fläche von 75'000 m² läge. Die rund 61'000 m² sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche die Erstellung einer Surfanlage erlaubt. Auf den übrigen rund 16'000 m² sind lediglich Sportanlagen sowie ein Parkhaus und weitere Parkie-

rungsflächen mit einer Limitierung der maximal erlaubten Anzahl Parkfelder zulässig.

Fläche deutlich unter
Grenzwert

Die geplante Surfanlage weist eine Fläche von rund 61'000 m² auf (exkl. Parkhaus) und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert von 75'000 m² gemäss UVPV. Der Schwellenwert würde auch nicht erreicht, wenn das Parkhaus zur Fläche der Anlage dazugerechnet würde: Die Fläche des Parkhauses ist noch nicht bekannt. Aufgrund der maximalen Anzahl der zulässigen Parkplätze ist diese aber kleiner als rund 4'000 m². Daraus resultiert eine Gesamtfläche von weniger als rund 65'000 m², was weit unter dem Grenzwert von 75'000 m² liegt.

Kapazität Wellensee beschränkt

Aus Sicherheitsgründen ist die Kapazität des Wellensees auf 50 Personen pro Stunde limitiert. Hinzu kommen noch diejenigen Personen, welche sich zwar in der Anlage befinden, aber nicht gerade am Surfen sind, sondern z.B. den Bike- / Skatepark, das Restaurant oder den Shop besuchen, sich umkleiden, den naturnahen Bereich der Anlage besuchen oder den Surfenden zuschauen.

Besucheraufkommen unter
Grenzwert

Waveup rechnet mit einem durchschnittlichen Aufkommen von 500 Besuchern pro Tag. Diese Zahl bezieht sich auf Surfsportler, deren Begleitpersonen und Zuschauer der eigentlichen Surfanlage. In den Spitzenstunden von 12-13 Uhr sowie von 17-19 Uhr wird mit einem maximalen stündlichen Besucheraufkommen von 375 Personen gerechnet. Selbst unter der hypothetischen Annahme, dass den ganzen Tag über das für die Spitzenstunden vorgesehene Aufkommen herrschte, müsste die Anlage über 10 Stunden pro Tag geöffnet sein, um den Grenzwert von 4'000 Besuchern pro Tag gemäss UVPV zu erreichen. Dies ist bereits alleine aus wirtschaftlichen Gründen nicht realistisch. Es wird von einer Öffnungszeit von im Schnitt gut 8 Stunden pro Tag ausgegangen. Die Besucherzahl wird durch die waveup mittels Verkauf von Tickets, welche nur für die jeweils festgelegte Zeit gültig sind, gesteuert.

Kriterien für funktionalen Zusammenhang gemäss Bundesgericht

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Prüfung, ob eine Anlage UVP-pflichtig ist oder nicht, der räumliche Betrachtungsperimeter sorgfältig festzulegen. Entscheidend ist, ob zwischen den einzelnen Anlagen ein funktionaler Zusammenhang besteht: "Ob eine Mehrzahl von Einzelanlagen eine betriebliche Einheit und damit eine Gesamtanlage im Rechtssinne bilden, wird nach der räumlichen Nähe und nach dem engen funktionalen Zusammenhang entschieden. In der Regel liegt eine einzige Anlage vor, wenn verschiedene Eigentümer zusammenwirken und eine gewisse gemeinsame Organisation oder Planung besteht." (BGE 142 II 20).

Kein funktionaler Zusammenhang der verschiedenen Sportanlagen bezüglich Fläche oder Kapazität

Bezüglich den Kriterien Fläche und Kapazität besteht zwischen der Surfanlage und den übrigen bestehenden oder geplanten Sportanlagen im Wisacher kein funktionaler Zusammenhang. Somit gelten diese Anlagen als mehrere Anlagen und ein Zusammenrechnen der Flächen oder Besucher ist nicht gerechtfertigt. Ein solcher Zusammenhang würde u.a. bedingen, dass die verschiedenen Anlagen vom gleichen Benutzerkreis frequentiert werden. Die Tatsache, dass der auf der Anlage vorgesehene Gastronomiebereich möglicherweise auch von Menschen aufgesucht wird, welche auf den anderen, benachbarten Anlagen Sport treiben, reicht für die Herstellung eines solchen Zusammenhangs noch nicht aus.

3.1.3 Nutzungen in der Umgebung

Geplante Nutzungen in der
Umgebung der Anlage

Bevor waveup Regensdorf als Standort für die Surfanlage ins Visier nahm, plante der Gemeinderat, im Gebiet Wisacher ein nationales Tennis-Leistungszentrum anzusiedeln. Inzwischen steht jedoch fest, dass dieses in Buchs ZH realisiert wer-

den wird. Daher sind die entsprechenden Ausführungen dazu im erläuternden Bericht zum regionalen Richtplan inzwischen nicht mehr aktuell.

Bezüglich der übrigen neben der Surfanlage möglichen Nutzungen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken welche sich bereits in der Erholungszone befinden oder im Rahmen der vorliegenden Umzonung dieser zugewiesen werden sollen, wird auf die Ausführungen in Kap. 2.2 verwiesen.

3.1.4 Parkplatzzahl

Anzahl Parkfelder unter Schwellenwert

waveup rechnet mit einem Bedarf von maximal 218 Parkfeldern für die Surfanlage (164 für Besucher und 54 für Beschäftigte).² Es soll ein mehrgeschossiges Parkhaus erstellt werden, welches sowohl den Bedarf der neuen Surfanlage abdecken soll als auch denjenigen der umliegenden Sportanlagen. Damit sollen auch die derzeit bei Sportveranstaltungen herrschenden ungeordneten Parkierungsverhältnisse eingedämmt werden. Das Parkhaus wird auf den Strassenraum der Wisacherstrasse aufgeständert und maximal 300 Parkfelder aufweisen. Die 82 Parkfelder, welche über den Bedarf der Surfanlage hinaus gehen, dienen in erster Linie als Ersatz für die infolge der Stützen und des Rampenbauwerks wegfallenden Parkfelder entlang der Strasse.

Funktionaler Zusammenhang bezüglich Parkplätze gegeben

Auch bei den Parkplätzen ist die Frage zu klären, ob ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Surfanlage und den übrigen Sportanlagen im Wisacher besteht. Hierfür sind nicht nur die Parkplätze, welche direkt zur Anlage gehören, massgebend. Da ein funktionaler Zusammenhang mit den übrigen Parkplätzen im Sportgebiet Wisacher nicht ausgeschlossen werden kann, hat vielmehr eine Betrachtung über das gesamte Sportgebiet zu erfolgen. Daher sind die bestehenden, offenen Parkfelder ebenfalls zu berücksichtigen. Es handelt sich um 64 Stück entlang der Riedthofstrasse und 109 Stück entlang der Wisacherstrasse, von welchen 70 wegfallen aufgrund der Stützen und des Rampenbauwerks für das aufgeständerte Parkhaus. Nicht in Betracht fallen hingegen die Parkfelder in den benachbarten Wohn- oder Industriegebieten, welche derzeit noch teilweise als Behelfsparkplätze bei grossen Sportveranstaltungen genutzt werden. Dies insbesondere, weil die Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Erholungsgebiet mittels Fahrverbot und ggf. auch baulichen Massnahmen unterbunden wird. Somit resultiert nach Bau des Parkhauses in der gesamten Erholungszone ein Angebot von maximal 403 Parkfeldern.

3.1.5 Fazit UVP-Pflicht

Fazit: Anlage nicht UVP-pflichtig

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Schwellenwerte weder hinsichtlich der Fläche bzw. der Kapazität noch hinsichtlich der Parkplatzzahl erreicht werden. Somit ist die Anlage nicht UVP-pflichtig.

² Eine detailliertere Herleitung findet sich im Kapitel 3.3.

3.2 Bodenschutz/Fruchtfolgefleichen

Kompensation wegfällender Fruchtfolgefleichen

Nahezu der gesamte Perimeter der Umzonung und insbesondere der geplante Bereich der Surfanlage (Beckenbereich) betreffen Fruchtfolgefleichen. Es handelt sich mehrheitlich um Parabraunerden, welche durchaus eine Eignung für Ackerbau aufweisen. Das Gebiet ist jedoch zumindest teilweise stauwassergeprägt, was die Eignung einschränkt.

Da gemäss dem Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleichen bei Schaffung von Erholungs- und Freihaltezonen gleich vorzugehen ist wie bei Bauzonen ausserhalb Siedlungsgebiet, ist nebst der planerischen Kompensation der wegfällenden Fruchtfolgefleichen auch eine bauliche Kompensation unausweichlich.

Bei folgenden Flächen wird der Oberboden nicht verändert werden:

- Grüne Zwischenbereiche flach ohne definierte Funktion (Ökowieze oder ähnliches)
- Barfussweg div. Flächen wie Holzschnitzel, Natursteine und Ökowieze (kein Abtrag von Humus)
- Lehrpfad div. Wegflächen mit Holzschnitzel überdeckt und Ökowieze (kein Abtrag von Humus)

Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist nicht mit einem Wegfall von Fruchtfolgefleichen aufgrund von Ausgleichsmassnahmen für den Naturschutz zu rechnen. Allenfalls erforderliche ökologische Ausgleichsmassnahmen können im Gebiet Pösch angeordnet werden, das dafür mit seiner Lage zwischen dem Feuchtbiotop Pöschholz und dem Landschaftsschutzobjekt Katzensee hervorragend geeignet ist und im Besitz der Gemeinde ist und als kantonales Fördergebiet für den ökologischen Ausgleich festgelegt ist. Die Massnahmen sind im Rahmen des Gestaltungsplans festzulegen. Sie haben keine Bodeneingriffe zur Folge.

Hingegen ist auf der Fläche des eigentlichen Wellensees sowie der zwingend erforderlichen bzw. vorgesehenen Nebenflächen (Gebäude, Zuschauerbereiche, Wege und übrige befestigte Flächen) eine Veränderung des Oberbodens erforderlich, welche dazu führt, dass dieser keine Fruchtfolge-Qualität mehr aufweist. Der Bike-/Skatepark kommt in einen Bereich zu liegen, wo der Boden bereits heute keine Fruchtfolge-Qualität aufweist.

Für die weiteren Anlagen, welche mit der vorliegenden Erweiterung der Erholungszone erstellt werden können, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest, in welchem Umfang der Oberboden verändert wird. Die Fläche der Böden mit FFF-Qualität ausserhalb des Perimeters für die Surfanlage, welche neu eingezont werden sollen, beläuft sich auf 12'483 m².

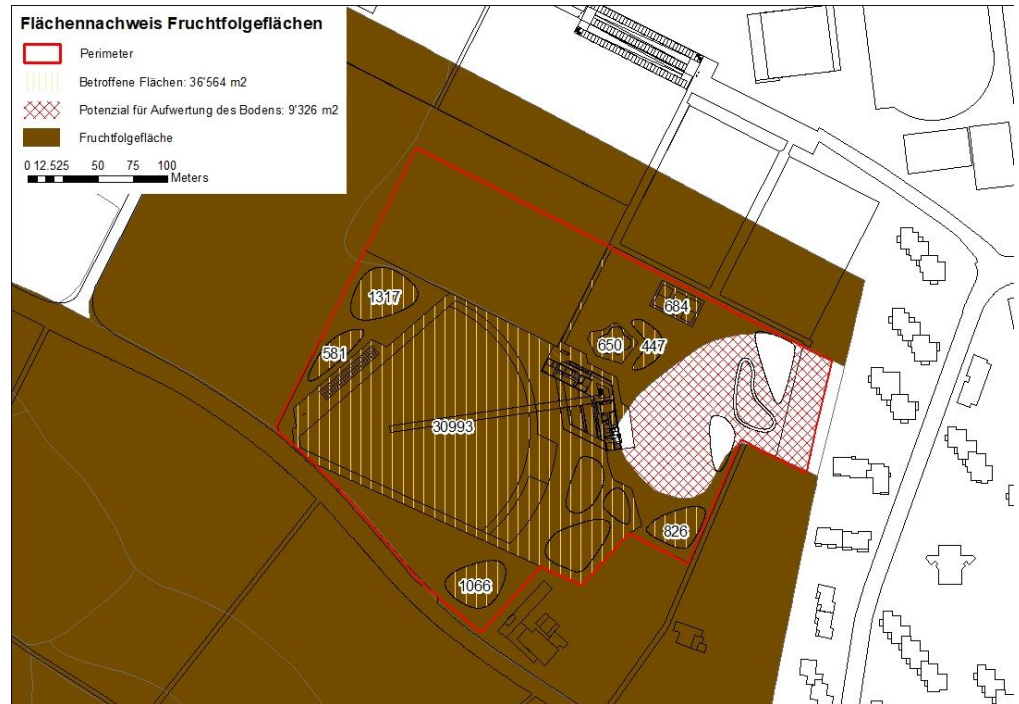


Abbildung 8: Fruchtfolgeflächen im Gebiet Wisacher

Erforderliche Flächen

Die betroffenen Flächen sind in Abbildung 8 dargestellt. Auf einer Fläche von 36'564 m² wird Oberboden mit Fruchtfolge-Qualität verändert, dieser Zahl stehen 9'326 m² Boden gegenüber, der zurzeit keine Fruchtfolge-Qualität aufweist und sich für eine Aufwertung eignet. Somit verbleiben per Saldo 27'238 m² Fruchtfolgeflächen, welche ausserhalb des Anlagenperimeters kompensiert werden müssen.

Für die Kompensation ist in erster Linie ein Grundstück im Gebiet Steingass (Kat. Nr. 7298) vorgesehen. Dieses befindet sich im Eigentum der Gemeinde Regensdorf. Es weist eine Fläche von 26'445 m² auf. Die gesamte Fläche weist Potenzial für FFF-Kompensation auf. Die Luftliniendistanz zwischen der Mitte dieses Grundstücks und der Mitte des Areals der Surfanlage beträgt rund 700 m, womit die Transportwege sehr kurz sind und keine Wohngebiete tangieren. Für die Kompensation der restlichen Fläche (793 m²) ist in erster Linie das unmittelbar südlich des Grundstücks Kat. Nr. 7298 gelegene Grundstück Kat. Nr. 5187 vorgesehen. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um eine aufgefüllte Kiesgrube. Zwar liegt ein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster vor, der Standort wurde aber endgültig als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft. Ausserdem hat die Gemeinde als Vorleistung für künftige Kompensationen auf der Parzelle 6621 bereits 4'500 m² Boden (heute keine FFF) aufgewertet, die falls nötig als Kompensation angerechnet werden können.

Leematten ist bereits (bedingt) FFF

Das Gebiet Leematten ist – trotz der seinerzeitigen Zuweisung zu einer Erholungszone – weiterhin Fruchtfolgeflächen bzw. bedingte Fruchtfolgeflächen und kommt daher für eine FFF-Kompensation nicht in Frage.

Interessenabwägung FFF

Der kantonale Richtplan fordert für die vorliegende sogenannte Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit Wegfall von Fruchtfolgeflächen eine Interessenabwägung. Darzulegen ist, warum das Interesse an der Realisierung der Sportanlagen das Interesse an einer ungeschmälerter Erhaltung überwiegt.

Folgende Gründe sprechen dafür, die Anlagen an diesem Ort zu realisieren und nicht in einem Gebiet, bei welchem die betroffenen Böden keine Fruchtfolgeflächen-Qualität aufweisen:

- Der Standort Wisacher liegt relativ nahe am Bahnhof Regensdorf-Watt und weist damit gute Voraussetzungen auf, um einen beträchtlichen Teil des Neuverkehrs mit der Bahn abzuwickeln.
- Der Standort Wisacher grenzt unmittelbar an bereits bestehende Sportanlagen. Dadurch können Synergien genutzt werden, beispielsweise bezüglich der Erschliessung und der Parkierung oder auch bezüglich der Gastronomie. Diese Synergien führen letztlich auch zu einem geringeren Flächenverbrauch.
- Der Standort Wisacher grenzt im Norden an bestehende Sportanlagen und im Osten an ein bestehendes Wohngebiet. Er führt somit zu keiner weiteren Zersiedelung.
- Der Standort Wisacher ist bezüglich Topographie relativ flach. Somit resultieren nur geringe Terrainveränderungen, womit sich die Anlage gut in das Terrain einfügt.
- Die wegfallenden Fruchtfolgeflächen können vollständig durch die Aufwertung minderwertiger Böden kompensiert werden. Diese befinden sich zudem in nächster Nähe des Vorhabens (mittlere Distanz ca. 700 m), und es werden keine Wohngebiete durch Lastwagenfahrten belastet.
- Ein Teil der wegfallenden Fruchtfolgeflächen kann sogar innerhalb des Areals kompensiert werden.

3.3 Verkehr

Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit gefordert

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung zur Anpassung des regionalen Richtplans ist festgehalten, dass im Zusammenhang mit der Umzonung im Gebiet Wisacher für die Surfanlage und die übrigen vorgesehenen Nutzungen der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit zu erbringen ist und insbesondere aufzuzeigen ist, dass die Anlage mit dem regionalen Modalsplit-Ziel vereinbar ist.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das für die Surfanlage und den Erholungspark vorgesehene Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. Die nachfolgenden Ausführungen zum Verkehr entsprechen der aktuellen Tiefe der Projektierung. Das Thema Verkehr wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens nochmals aufgegriffen werden, die bis dann in der Projektierung gewonnenen Erkenntnisse werden in die diesbezüglichen Ausführungen einfließen. Zudem bietet insbesondere auch das aufzustellende Mobilitätskonzept (siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 3.3.2) die Gelegenheit, sich nochmals vertieft mit den verkehrlichen Fragestellungen auseinander zu setzen.

Regionaler Modalsplit

Der Modalsplit bezeichnet die prozentuale Aufteilung der Verkehrsnachfrage auf die Verkehrsarten. Unterschieden wird zwischen dem Bimodalsplit (MIV/ÖV) und dem Trimodalsplit (MIV/ÖV/Velo). Im Jahr 2011 betrug der Bimodalsplit im Furttal 89% MIV und 11% ÖV, der Trimodalsplit 86% MIV, 11% ÖV und 3% Velo. Die Region strebt für 2030 die Erhöhung des ÖV-Anteils im Bimodalsplit auf 15% an. Der Velo-Anteil im Trimodalsplit soll bei 3% gehalten werden, für den ÖV werden 15% angestrebt, für den MIV 82%.

Kommunaler Modalsplit

Die Gemeindeversammlung Regensdorf hat am 19. März 2018 den revidierten kommunalen Verkehrsplan festgesetzt, der einen Bi-Modalsplit für Regensdorf von 25% ÖV und 75% MIV anstrebt (gegenüber einem ÖV-Anteil von heute 9%). Da

sich der Modalsplit von bestehenden Nutzungen nur schwer verbessern lässt, müssen neue Nutzungen einen deutlich besseren Modalsplit aufweisen.

Daher wird Art. 8.2 der BZO mit einem neuen Absatz 2 ergänzt. Dieser schreibt vor, dass zur Verbesserung der Verkehrssituation ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Dieses hat für die gesamte Erholungszone Wisacher eine Verbesserung des Modalsplits zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs anzustreben. Es hat darüber hinaus sicher zu stellen, dass der Anteil der mit dem ÖV anreisenden Nutzer von Neuanlagen – und damit auch des Erholungsparks mit Surfanlage – mindestens 50% beträgt.

Somit muss waveup sicherstellen, dass mindestens 50% der Besucher den ÖV benutzen und regelmässig prüfen, ob diese Vorgabe eingehalten ist. Dies entspricht den von der Gemeindeversammlung festgesetzten Zielen. Im Falle eines vorübergehenden Nicht-Erreichens dieser Vorgabe müssen zusätzliche Massnahmen ergriffen werden, bis das Ziel erreicht ist. Zuständig für die Anordnung solcher Massnahmen ist der Gemeinderat.

Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan

Da die Leistungsreserve des übergeordneten Strassennetzes begrenzt ist und aufgrund des beschränkten Raums und der knappen Finanzmittel keine Erweiterungen hiervon vorgesehen sind, legt der kantonale Richtplan fest, dass der von der Anlage generierte Mehrverkehr zu einem beträchtlichen Teil vom öffentlichen Verkehr, insbesondere der S-Bahn, aufgenommen wird.

Neue Bushaltestelle geplant

Das Gebiet wird gegenwärtig von der Buslinie 452 über die entlang der Wisacherstrasse gelegene Haltestelle Regensdorf, Sportanlagen Wisacher erschlossen. Diese Linie ist auf den Berufsverkehr ausgerichtet und verkehrt nur während den Hauptverkehrszeiten. Die erforderliche Verbesserung der ÖV-Erschliessung, sei es durch eine Ausdehnung der Betriebszeiten und eine Taktverdichtung der Buslinie 452 oder mit einem neuen Angebot, werden in Abhängigkeit der Entwicklung der Besucherzahlen für die Surfanlage sowie für die weiteren Sportanlagen im Gebiet Wisacher geprüft.

Mobilitätskonzept

Der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit, wozu auch die Verbesserung der ÖV-Erschliessung gehört, erfolgt mittels eines Mobilitätskonzepts. Die diesbezüglichen Details werden im Gestaltungsplan festgelegt. Die Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts und das Ziel dieses Konzepts werden hingegen in der BZO verankert.

Grossveranstaltungen sehr selten

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Anzahl Besucher und Beschäftigte und der Parkplatzbedarf abgeschätzt. Basierend darauf wird das maximale Parkierungsangebot festgelegt. Schliesslich wird das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Diese Angaben beziehen sich jeweils auf den gewöhnlichen Surfbetrieb. Bezüglich Veranstaltungen und Events wird auf die Ausführungen in Kap. 3.3.5 verwiesen.

3.3.1 Schätzung Anzahl Besucher und Beschäftigte

Obwohl die Anlage mit dem Bike- / Skatepark, der Boulderwand oder dem Beachvolleyballfeld über ein breites Sportangebot verfügt, wird die Surfanlage die Hauptattraktion darstellen.

Kapazität Wellensee beschränkt

Wie erwähnt, ist die Kapazität des Wellensees aus Sicherheitsgründen auf 50 Personen pro Stunde limitiert. Hinzu kommen noch weitere Besucher (vgl. Kap. 3.1.2).

Besucheraufkommen

Waveup rechnet mit einem durchschnittlichen Aufkommen von 500 Besuchern pro Tag. Diese Zahl bezieht sich auf Surfsportler, deren Begleitpersonen und Zu-

schauer der eigentlichen Surfanlage. In den Spitzenstunden von 12-13 Uhr sowie von 17-19 Uhr wird mit einem maximalen stündlichen Besucheraufkommen von 375 Personen gerechnet.

Businessplan

Zur Prüfung der betriebswirtschaftlichen Machbarkeit des Vorhabens hat der Verein waveup einen Businessplan erstellt. Dieser bildet eine zentrale Grundlage für die Schätzung des erwarteten Verkehrsaufkommens und dessen zeitlicher Verteilung über die Jahreszeiten, Wochentage und innerhalb der Tageszeiten.

Besucheraufkommen

Der Businessplan geht von den zwei folgenden primären Zielgruppen aus:

- 50'000 Besuche durch Profisportler und fortgeschrittene Surfer pro Jahr (1'000 Personen, welche die Anlage wöchentlich frequentieren)
- 25'000 Besuche durch Breitensportler und Personen, welche zum ersten Mal surfen pro Jahr (12'500 Personen, welche die Anlage zwei Mal pro Jahr frequentieren)

Hinzu kommen folgende sekundäre Zielgruppen. Es wird davon ausgegangen, dass auf jeden Besucher aus einer primären Zielgruppe im Durchschnitt zwei Besucher aus den sekundären Zielgruppen kommen:

- Fans von Profisportlern
- Badegäste
- Begleiter von Breitensportlern, welche die Anlage selbst nicht nutzen
- Zuschauer

Total 225'000 Besucher pro Jahr

Somit ergeben sich insgesamt 225'000 Besucher pro Jahr. Die Zahl von 500 Besuchern pro Tag bezieht sich auf Surfsportler, deren Begleitpersonen und Zuschauer der eigentlichen Surfanlage. Die 225'000 Besucher pro Jahr hingegen sind alle Besucher, auch die Regensdorferinnen und Regensdorfer die gratis den Erholungspark besuchen, die Nutzer des Schwimmbeckens und des Planschbeckens und der übrigen Sportanlagen. Der Businessplan geht davon aus, dass diese Besucherzahl im dritten Jahr nach der Eröffnung der Anlage erstmals erreicht wird.³

Betriebsdauer

Die maximal mögliche Betriebsdauer beträgt 10 Monate pro Jahr. Aufgrund der Witterungsverhältnisse in der Zwischensaison wird von einer realistischen Betriebsdauer von 250 Tagen pro Jahr ausgegangen.

Personalbestand

Der Personalbestand kann in der warmen Jahreszeit auf bis zu 80 Personen ansteigen, zu einem grossen Teil handelt es sich hierbei um Teilzeitangestellte. Die Anzahl gleichzeitig Beschäftigter beträgt an Spitzentagen maximal 70 Personen.

3.3.2 Schätzung des maximalen Parkplatzbedarfs

Kapazität Wellensee auf 50 Personen pro Stunde limitiert

Die Spitzenzeiten für den Besuch der Anlage sind mittags zwischen 12 und 13 Uhr sowie abends zwischen 17 und 19 Uhr. Aus Sicherheitsgründen ist die Kapazität des Wellensees auf 50 Personen pro Stunde limitiert. Die Slots für das Training

³ Zum Vergleich: das Einkaufszentrum Regensdorf generiert rund 3.4 Mio. Besucher pro Jahr, also das 15-fache des Surfparks

(Dauer je eine Stunde) müssen von den Surfern mittels eines elektronischen Buchungssystems im Voraus reserviert werden. Damit kann die Anzahl der Personen, welche sich in der Anlage aufhalten, gut reguliert werden.

Hinzu kommen noch die in Kap. 3.1.2 bereits erwähnten weiteren Besucher. Der Eintritt in die Anlage ohne Besuch des Wellensees ist für die Einwohnerinnen und Einwohner von Regensdorf kostenlos. Dennoch wird die Anzahl dieser Personen begrenzt, um die Sicherheit und eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Da die gesamte Anlage umzäunt ist, ist kein unkontrollierter Zutritt zu dieser möglich.

Ferner ist auch das Personal noch zu berücksichtigen.

Maximales Aufkommen während Spitzenstunden

Während den Spitzenstunden wird davon ausgegangen, dass sich gleichzeitig maximal 375 Besucher und 70 Beschäftigte im Perimeter des Vorhabens aufhalten.

Massnahmen zur Förderung der An- und Abreise mit dem ÖV

Entsprechend den Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan ist mit geeigneten Massnahmen dafür zu sorgen, dass der Anteil der Personen, welche mit dem ÖV an- und abreisen (nach Abzug der Personen, die zu Fuss oder mit dem Velo anreisen, Bimodalsplit), über 50% liegt. Erste Abschätzungen mit dem Modal-Split-Tool, das im Rahmen des ASTRA-Forschungsauftrags 2014/005 «Verfahren und Kennwerte zur Abschätzung von Verkehrswirkungen» erstellt wurde zeigen, dass dieses Ziel durchaus realistisch ist. Zur Erreichung dieses Werts sieht waveup u.a. die folgenden Massnahmen vor, die im zusammen mit dem Gestaltungsplan, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, zu erstellenden Mobilitätskonzept konkretisiert werden müssen:

- Lancierung eines kombinierten Angebotes für eine vergünstigte Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln und einen vergünstigten Eintritt in die Anlage
- Lenkungswirksame Bewirtschaftung der Parkplätze (Erhebung von Parkgebühren)
- Belohnungen für Mitarbeiter, die mit dem ÖV zur Arbeit kommen, zusammen mit einer Minimierung der Fahrzeugabstellplätze für Mitarbeiter
- Verbesserung des Bus-Angebotes vom Bahnhof Regensdorf und vom Hotel her (kostenloser Shuttle)
- Schliessfächer für die Lagerung der persönlichen Surfausrüstung (Surfboards und Neoprenanzüge)
- Verfügbarkeit von Velos mit Surfboardhalterungen am Bahnhof Regensdorf-Watt
- Möglichkeit die komplette Ausrüstung vor Ort zu mieten

Geschätzter Bedarf:
217 Fahrzeugabstellplätze

Der Modalsplit ist mittels geeigneter Erfassungssysteme regelmässig zu erheben.

Zur Prüfung der Machbarkeit wurden auch die Auswirkungen des schlechtesten möglichen Falls, ein sogenanntes "worst-case" Szenario, betrachtet, bei dem nur 22% der Besucher mit dem ÖV anreisen (sollte dieser eintreffen, muss waveup in Absprache mit der Gemeinde weitere Massnahmen ergreifen, bis das Ziel von 50% ÖV-Anteil erreicht ist). Dies entspricht dem derzeitigen Anteil des ÖVs für sämtliche Wege im Kanton Zürich, da damit gerechnet wird, dass die überwiegende Mehrheit der Besucher aus dem Kanton Zürich anreist.

Daraus ergibt sich, dass sich zu Spitzenzeiten maximal 292 Besucher und 55 Beschäftigte, welche mit dem Auto an- und abreisen, im Perimeter der Anlage aufhalten. Weiter wird mit einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1.6 Personen pro Fahrzeug gerechnet. Daraus ergibt sich ein Bedarf von maximal 217 Fahr-

zeugabstellplätzen, um die Nachfrage während der Spitzenstunden abdecken zu können.

3.3.3 Parkierungsangebot

Neues Parkhaus mit 300 Parkfeldern geplant

Gemäss Planungsstand von Ende Februar 2019 ist die Erstellung eines neuen Parkhauses mit maximal 300 Parkfeldern vorgesehen. Dieses soll auf die Wisacherstrasse zu stehen kommen (Parzelle Kat. Nr. 9342), auf Höhe der Parzellen Kat. Nrn. 9343 und 9339. 218 Parkfelder decken den Bedarf der Surfanlage ab. Die weiteren Parkfelder dienen als Kompensation für die 70 bereits bestehenden Parkfelder auf der Fläche des projektierten Parkhauses. Da ein aufgeständertes Parkhaus geplant ist, resultiert der Wegfall bestehender Parkfelder aus den Stützen sowie der Rampe.

Mit dem neuen Parkhaus sollen auch die bereits heute bei Sportanlässen bestehenden Engpässe bei der Parkierung aufgefangen werden.

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze ist so festgelegt, dass das Parkplatzangebot auch dann ausreichend ist, wenn der Anteil der mit dem motorisierten Individualverkehr anreisenden Besucher gleich hoch ist wie der gesamt-kantonale Anteil des motorisierten Individualverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen. Damit wird sichergestellt, dass auch bei einem vorübergehenden Nicht-Erreichen der Modalsplitziele (50% ÖV) im umliegenden Gebiet keine Verschlechterung der Situation gegenüber heute eintritt. Im Rahmen des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts als Teil des nötigen Gestaltungsplans, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, müssen die Kontroll- und Interventionsmechanismen aufgezeigt werden, damit ein solches Nicht-Erreichen der Modalsplitziele korrigiert werden kann. Sobald die Modalsplitziele der Anlage erreicht sind, entsteht ein zusätzliches Parkplatzangebot für die übrigen Sportanlagen, wodurch die heute teilweise schwierige Situation in den umliegenden Strassen sogar verbessert wird.

Zusammenfassende Parkplatzbilanz über gesamtes Gebiet

Zusammenfassend ergibt sich folgende maximale Parkplatzbilanz im Zusammenhang mit den Nutzungen der gesamten Erholungszone Wisacher:

Bestand offene und öffentlich zugängliche Abstellplätze:	173
Wegfall durch Stützen und Rampenbauwerke Parkhaus:	-70
<u>Neues Parkhaus maximal:</u>	<u>300</u>
Total maximal	403
<u>Reserve minimal</u>	<u>47</u>
Maximal zulässige Abstellplätze im ganzen Gebiet	450

Schwellenwert, ab welchem eine UVP durchzuführen ist 499

Bei der Reserve handelt es sich um jene Parkplätze, welche zu einem späteren Zeitpunkt und unabhängig von der geplanten Surfanlage im Gebiet theoretisch noch erstellt werden können. Es handelt sich somit ausdrücklich um einen theoretischen Wert, welcher keinerlei Bezug zum Vorhaben Surfanlage aufweist.

Im Gestaltungsplan, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, und dem dazu gehörenden Mobilitätskonzept wird die zulässige Anzahl Parkplätze – im Rahmen der in der BZO festgeschriebenen Höchstzahl – genau definiert.

3.3.4 Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit

Für den Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit wurde im Sinne eines "worst-case" Szenarios – analog wie bei der Schätzung des maximalen Parkplatzbedarfs – davon ausgegangen, dass der Anteil der Personen, welche mit dem ÖV anreisen, nur bei 22% liegt. Wie bereits unter 3.3.2 ausgeführt, hat jedoch waveup dafür zu sorgen, dass ein ÖV-Anteil von 50% (Bimodalsplit) erreicht wird.

Mit diesem "worst-case" szenario wird derzeit von folgendem Verkehrsaufkommen für den motorisierten Individualverkehr ausgegangen:

– Durchschnitt Fahrzeuge Besucher pro Tag	375
– Durchschnitt Fahrzeuge Beschäftigte pro Tag	34
– Durchschnittliche Fahrten pro Stunde	41
– Maximale Fahrten pro Stunde am Wochenende	60
– Maximale Fahrten pro Stunde an Werktagen	50

Der Verkehr zum Parkhaus und von diesem weg wird vollständig über den westlichen Teil der Wisacherstrasse gelenkt. Die östlich der Anlage gelegenen Wohngebiete werden dadurch nicht tangiert. Die Weiterfahrt auf der Wisacherstrasse nach Osten ist mit einem Fahrverbot belegt. Damit wird auch der Parksuchverkehr durch die Quartiere unterbunden.

Es ist davon auszugehen, dass rund 70% des MIV-Verkehrsaufkommens über die Wehntalerstrasse abgewickelt werden, mehrheitlich Richtung Südosten, die restlichen 30% über die Neue Dällikerstrasse, je 15% Richtung Westen und Richtung Osten.⁴ Im Gegensatz zu Grossanlässen, wie z.B: Sportanlässen oder Konzerten wird das Verkehrsaufkommen weniger ausgeprägte Spitzen aufweisen, sondern sich – trotz der Spitzenzeiten (12 – 13 Uhr und 17 – 19 Uhr) – gleichmässiger über den Tagesverlauf verteilen.

Daraus resultiert im "worst-case" Szenario ein Zusatzverkehr während den Hauptverkehrszeiten von maximal 1.5% auf der Neuen Dällikerstrasse und von 3% auf der Wehntalerstrasse. Über den ganzen Tag betrachtet liegt der Mehrverkehr – auch wiederum gemäss "worst-case" Szenario – bei 0.9% auf der Neuen Dällikerstrasse bzw. bei 1.6% auf der Wehntalerstrasse.

Damit ist der Nachweis erbracht, dass auch im schlechtest denkbaren Fall – der höchstens vorübergehend eintreten könnte und zwingend mit zusätzlichen Massnahmen behoben werden müsste – das übergeordnete Strassennetz weiterhin funktioniert.

⁴ Zum Vergleich: Das Verkehrsgutachten, welches für die Überbauung des Gretag-Areals im Gebiet Bahnhof Nord erstellt wurde, geht davon aus, dass 30% des erzeugten Verkehrs über die Wehntalerstrasse nach Südosten abgewickelt werden, weitere 30% über die Wehntalerstrasse nach Nordwesten. 20% werden über die Weiningerstrasse abgewickelt, 10% Richtung Dällikon und 10% Richtung Watt.

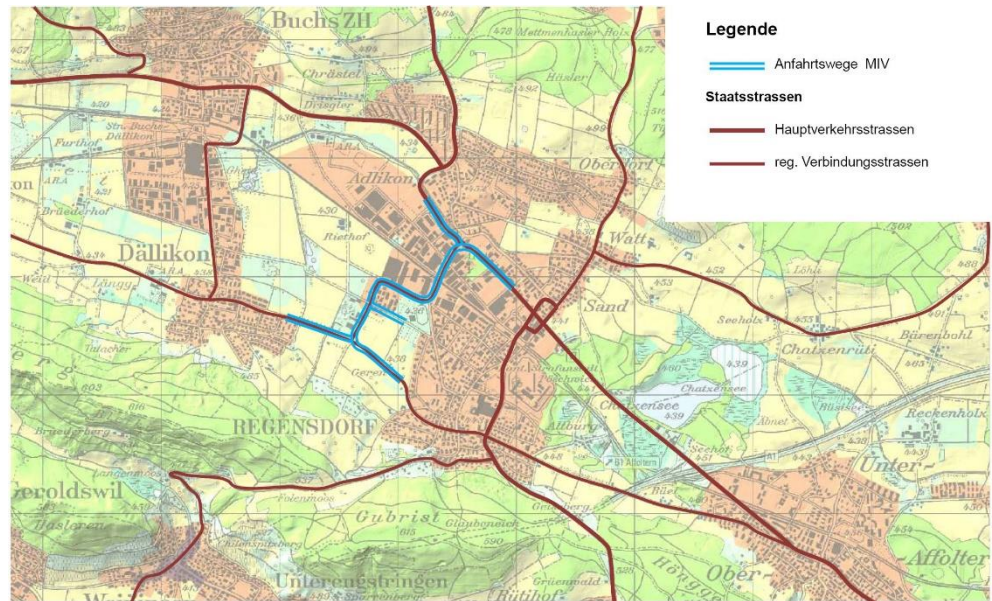


Abbildung 9: Anfahrtswege zur Anlage für den MIV

Potenzial zur Reduktion von Fahrten mit Zweck Naherholung

Als attraktive Naherholungsmöglichkeit und mit ihrem vielfältigen Sportangebot wird die Anlage im Gegenzug dazu beitragen, dass die Anzahl der Autofahrten zu weiter entfernten Naherholungsgebieten oder Sportanlagen reduziert wird.

Mobilitätskonzept vorgeschrieben

In der BZO wird festgelegt, dass ein Mobilitätskonzept vorzulegen ist. Mit diesem ist aufzuzeigen, wie die Mobilität bewältigt wird.

Inhalte des Mobilitätskonzepts

Das Mobilitätskonzept hat Massnahmen aufzuzeigen, mit welchen der Anteil der Fahrten im Zusammenhang mit Neuanlagen im Gebiet Wisacher, welche mit dem ÖV abgewickelt werden, mindestens 50% beträgt. Es muss ein wirksames Controling für das Modalsplitziel definieren und aufzeigen, wie bei einem Nichterreichen der Vorgaben der Missstand behoben werden kann.

3.3.5 Veranstaltungen und Events

Anzahl der Veranstaltungen und Besucheraufkommen

Die Anzahl der Surfer, welche nicht nur fortgeschritten sind, sondern den Sport professionell ausüben, ist gering. Mit der Durchführung von internationalen Wettkämpfen auf der Anlage ist nur einmal innerhalb von mehreren Jahren zu rechnen. Auch Schweizermeisterschaften werden höchstens einmal pro Jahr stattfinden. Die Anzahl Besucher von solchen Veranstaltungen kann nicht abgeschätzt werden. Selbst in Grossbritannien, wo das Interesse an der Sportart einiges grösser ist als in der Schweiz, werden Veranstaltungen in der Surfanlage jedoch nur von jeweils ungefähr 200 Zuschauerinnen und Zuschauern besucht.

Für Veranstaltungen wird Konzept verlangt

Bereits heute verlangt die Gemeinde Regensdorf für grössere Veranstaltungen ein Konzept, welches auch Aussagen zum Verkehrsaufkommen und zur Bewältigung von diesem zu erhalten hat. Diese bewährte Praxis soll fortgeführt werden und auch bei Veranstaltungen auf der Surfanlage zur Anwendung kommen. In Zukunft wird im Rahmen der Gesuche für Veranstaltungsbewilligungen auch darzulegen sein, wie das erwartete Besucheraufkommen auf den öffentlichen Verkehr gelenkt wird.

Keine nicht-sportlichen Veranstaltungen

Darüber hinaus ist die Anlage nicht für die Durchführung von nicht-sportlichen Veranstaltungen ausgelegt (z.B. Hochzeiten).

3.3.6 Verkehrsaufkommen während der Bauphase

Die Menge des Aushubs beläuft sich auf rund 30'000 m³. Dieses Material wird grösstenteils vor Ort zur Modellierung der Böschungen verwendet, womit keine Transporte anfallen. Der Oberboden, welcher wiederverwendet werden muss, wird hingegen abtransportiert. Es handelt sich hierbei um 28'475 m² Fruchtfolgeflächen, welche ausserhalb des Anlagenperimeters kompensiert werden müssen. Dies entspricht einem Volumen von rund 28'475 m³ bzw. knapp 1'600 Lastwagenfahrten. Die Transportdistanz zum Ort, an welchem die Kompensation erfolgt, beträgt jedoch nur rund 700 m Luftlinie, zudem liegen keine Wohngebiete dazwischen.

3.4 Hochwasserschutz

Innerhalb der geplanten Erholungszone befinden sich keine öffentlichen Gewässer. Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 739 vom 19. August 2016) liegt jedoch innerhalb der Zone eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor.

Hochwasserschutz

Die Anlage wird mittels eines Damms entlang ihres oberen (südlichen) Endes vor Hochwasser geschützt.

3.5 Lärm

Angrenzend an die geplante Erholungszone befindet sich eine Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II. Gegenüber dieser Zone sind die Planungswerte gemäss der eidg. Lärmschutzverordnung einzuhalten. Diese liegen bei 55 dB tags und 45 dB nachts.

Mit folgenden Massnahmen wird die Lärmbelastung der angrenzenden Wohnquartiere minimiert:

- Anordnung der Surfanlage auf dem westlichen Teil des Areals, d.h. auf der von den Wohnquartieren abgewandten Seite
- Platzierung und Ausrichtung des Gebäudes
- Modellierung und Bepflanzung des Geländes zwischen der Surfanlage und insbesondere dem östlichen Rand des Areals
- Klare Regelung der Betriebszeiten der Anlage mittels eines Reglements, welches im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, zu erstellen und durch den Gemeinderat zu genehmigen ist

Die Planungswerte für Sportanlagen werden bei den benachbarten Wohnbauten an der Gerenstrasse an der lautesten Stelle um 8 dB, der Anlagenlärm um mindestens 20 dB und der Gastronomielärm um mindestens 2 dB unterschritten. Diesbezüglich wird auf das beiliegende Lärmgutachten der BAKUS Bauphysik und Akustik GmbH verwiesen.

Die Lärmbelastung von weiter entfernten Gebieten (z.B. Hubackerstrasse) ist noch einmal deutlich geringer.

Detaillierte Ausführungen zu den Lärmemissionen finden sich im Lärmgutachten, welches einen verbindlichen Bestandteil der vorliegenden Vorlage bildet.

3.6 Archäologie

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 (Steingass)

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.

3.7 Wasser

Der Wasserbedarf der Anlage führt zu keiner Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung. Es bestehen erste grobe Abschätzungen des Wasserverbrauchs im Normalbetrieb; die erforderlichen Wassermengen können ohne Probleme über die normale Wasserversorgung bezogen werden. Der Verbrauch wird auch unter ungünstigen Annahmen weit unter dem Wasserbedarf anderer Grossverbraucher, z.B. der Zentralwäscherei liegen.

Die Anlage wird so erstellt werden, dass die natürlichen Grundwasserströme nicht beeinträchtigt werden. Somit wird die Wasserknappheit in der Landwirtschaft durch die Anlage nicht verschärft.

Eine genaue Ermittlung des Wasserverbrauchs wird im kommenden Gestaltungsplanverfahren, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, möglich sein. Bereits im Vorprüfungsverfahren als auch im Genehmigungsverfahren, das der zu erarbeitende Gestaltungsplan durchlaufen muss, ist beim Kanton auch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft beteiligt. Dieses wird die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen genau prüfen.

Für weitere Ausführungen wird auf den Bericht zu den Umweltauswirkungen der Anlage verwiesen, welcher einen verbindlichen Bestandteil der Vorlage bildet.

3.8 Grundwasser

Die Fläche der Umzonung 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 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» beschrieben. Für Bauten im Grundwasserschwankungsbereich, unter dem Höchstgrundwasserspiegel, ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 des Gewässerschutzgesetzes [GSchG], erforderlich.

3.9 Gewässerraum

Bei der Erholungszone handelt es sich nicht um eine Bauzone im Sinne von § 15 RPG. Daher kommen die Vorschriften von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung

nung, wonach ein Gewässerraum auszuscheiden ist, vorliegend nicht zur Anwendung.

3.10 Lokalklima

Die bioklimatische Bedeutung der Grünflächen auf dem Areal Wisacher wird in der Klimakarte des Kantons Zürich als «sehr hoch» eingestuft. Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer wichtigen Durchlüftungssachse, die für die nächtliche Abkühlung der nördlich gelegenen, stark bis sehr stark überwärmten Gewerbegebiete sorgt.

Aus folgenden Gründen führt die Anlage nicht zu einer übermässigen Aufwärmung der Umgebung:

- Ein beträchtlicher Teil des Areals wird künftig mit Wasserflächen bedeckt sein. Diese haben aufgrund ihrer Reflexionseigenschaften und ihrer Wärmespeicherfähigkeit eine kühlende und ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima.
- Im Erholungspark ist eine Vielzahl von Bäumen vorgesehen, welche Schatten spenden und ebenfalls eine kühlende Wirkung auf das Lokalklima haben.
- Sämtliche Flächen, welche nicht aus zwingenden Gründen befestigt auszuführen sind, werden begrünt. Dies betrifft auch die Dächer, jedenfalls sofern sich dies mit den vorgesehenen Energieerzeugungsanlagen vereinbaren lässt.

Zudem sind im sehr weitläufigen Areal lediglich ein Gebäude mit Mantelnutzungen sowie ein Parkhaus vorgesehen. Die Dimensionen dieser zwei Gebäude sind im Verhältnis zur Arealgrösse gering. Daher wird der Kaltluftstrom höchstens wenig beeinträchtigt.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Anpassung Bau- und Zonenordnung

4.1.1 Zonierung des Areals für die Surfanlage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Regensdorf kennt heute zwei Arten von Erholungszone:

8.2 Erholungszone Ea

¹ In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.

² Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

8.3 Erholungszone Eb

¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

² Familiengartenhäuser dürfen höchstens 15 m² Grundfläche aufweisen

Das umzuzonende Gebiet für die Surfanlage und die weiteren Sport- und Erholungsanlagen wird der Erholungszone Ea zugewiesen.

4.1.2 Art. 8.1 Grundmasse

Solaranlagen dürfen Gebäudehöhe um 1.5 überschreiten

Die bisher für die Erholungszone Ea Wisacher geltende Gebäudehöhe von 13.5 m ist für den Bau des Gebäudes in der Surfanlage wie auch für das Parkhaus ausreichend. Auf den Dächern beider Gebäude sind aufgeständerte Solaranlagen vorgesehen. Um hierfür einen ausreichenden Spielraum zu erhalten, soll eine neue Vorschrift in die BZO eingeführt werden, wonach Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie die Gebäudehöhe um max. 1.5 m überschreiten dürfen.

4.1.3 Art. 8.2 Vorschriften für die Erholungszone Ea

Einordnung und Gestaltung

Die bisherige Vorschrift in Art. 8.2 Abs. 2 BZO zur Erholungszone Leematten, welche dort eine besonders gute Einordnung von Bauten und Anlagen forderte wird infolge der Umzonung des Gebiets Leematten hinfällig. Hingegen müssen die neue Parkanlage und die Bauten der Surfanlage besonders gut gestaltet werden, insbesondere ist die Einordnung in das Landschaftsbild am Siedlungsrand besonders gut zu lösen. Eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild für die übrigen Sportanlagen erübrigt sich, da das vorgesehene Areal landschaftlich weit weniger stark exponiert ist als das Gebiet Leematten. Somit gelten für die übrigen Sportanlagen die üblichen Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG.

Mobilitätskonzept

Der neu eingefügte Abs. 2 enthält die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts und legt dessen Ziele fest. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 3.3.2 verwiesen.

Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden verschiedene Anträge gestellt, die sich mit den konkreten Auswirkungen des geplanten Surf- und Freizeitparks befassen. Ausserdem hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Beschreibung der Anlage in der Bauordnung zu vage sei, um direkt das nötige Baugesuch zu bewilligen. Entweder müsse diese Umschreibung bedeutend detaillierter erfolgen oder es sei nach erfolgter Umzonung ein Gestaltungsplan nötig, bevor das Baugesuch bearbeitet werden könne.

Zweistufiges Vorgehen

Es ist deshalb zielführend, ein zweistufiges Vorgehen zu wählen. Im ersten Schritt soll die Umzonung erfolgen und danach das Projekt weiter vertieft werden. Im zweiten Schritt soll dann mit den vertieften Detailkenntnissen der nötige Gestaltungsplan erarbeitet werden. Für den Gestaltungsplan muss vor der Festsetzung erneut eine öffentliche Auflage durchgeführt werden. Die Festsetzung des Gestaltungsplans erfolgt letztlich wiederum durch die Gemeindeversammlung, an welcher die anwesenden Stimmbürger faktisch „das letzte Wort“ haben.

Dabei wird es noch detaillierter als heute möglich sein, auf die geäusserten Bedenken und Einwände einzugehen. Durch die Zweckbestimmung im regionalen Richtplan wie auch durch die neue Vorschrift in Art. 8.2 Abs. 3 BZO ist gesichert, dass gegenüber der heute vorliegenden Projektidee (Erholungs- und Sportanlage mit Wellensee) keine grundlegend anderen Anlagen bewilligungsfähig sind.

Schliesslich kann auch die erforderliche umfassende Interessenabwägung im Rahmen eines räumlich konkreten Gestaltungsplanverfahrens, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, noch besser dargelegt werden, als die im Rahmen der BZO-Teilrevision mit ihrem grundsätzlich generell-abstrakten Charakter möglich wäre.

Im Gestaltungsplan zu sichernde Anforderungen

Mit dem Gestaltungsplan, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, sind folgende Anforderungen zu sichern:

- **Lärm:** Die angrenzenden Wohngebiete sind von den Lärmemissionen der Anlage zu schützen. Dies jedenfalls soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Diese Bestimmung entspricht exakt dem Grundsatzartikel zur Begrenzung von Umweltbelastungen im Umweltschutzgesetz (sogenanntes Vorsorgeprinzip, Art. 11 Abs. 2 USG).

Die massgeblichen Grenzwerte aus der eidg. Lärmschutzverordnung sind in jedem Fall einzuhalten. Es handelt sich hierbei um die Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe II. Diese liegen bei 55 dB tags und 45 dB nachts. Für weitere Details zum Thema Lärm wird auf das Lärmgutachten verwiesen, welches einen verbindlichen Bestandteil der vorliegenden Vorlage bildet.

Bezüglich der Lärmimmissionen gelten die einschlägigen Vorschriften aus der Lärmschutzverordnung. Demnach ist einzig auf gemessene oder berechnete Werte (Art. 38 LSV) abzustellen, die subjektive Empfindung ist nicht massgebend.

Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (Bau- und Zonenordnung in Verbindung mit der Lärmschutzverordnung) bieten Gewähr für eine Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte. Zusammen mit der Polizeiverordnung der Gemeinde Regensdorf liegen alle erforderlichen rechtlichen Instrumente bereits vor, um bei allfälligen Missständen eingreifen zu können.

- **Gestaltung:** vgl. hierzu die Ausführungen im ersten Abschnitt dieses Kapitels.

- **Nachhaltigkeit:** Im Gestaltungsplan, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, ist aufzuzeigen, dass mit den Ressourcen Boden, Energie und Wasser möglichst nachhaltig umgegangen wird.
- **Lokalklima:** Schliesslich ist dafür zu sorgen, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung und des Gestaltungsplanperimeters vermieden wird. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kap. 3.10 verwiesen.

Beschränkung der Parkplatzzahl

Für die Nutzungen der gesamten Erholungszone Wisacher sind maximal 450 öffentliche Fahrzeugabstellplätze zulässig. Wie in Kap. 3.1.4 dargelegt, kann ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Fahrzeugabstellplätzen im geplanten Parkhaus und den übrigen öffentlich nutzbaren Fahrzeugabstellplätzen für die Nutzungen der gesamten Erholungszone Wisacher nicht ausgeschlossen werden. Daher wird die zulässige Anzahl Fahrzeugabstellplätze für das gesamte Gebiet auf 450 beschränkt. Wären mehr als 499 Parkfelder zulässig, so wäre im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Der Schwellenwert von 499 Parkfeldern wird somit deutlich unterschritten.

Maximal 300 dieser Abstellplätze können in einem neu zu erstellenden Parkhaus angeordnet werden.

Sämtliche Fahrzeugabstellplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Das heisst, dass für deren Benutzung Gebühren zu erheben sind. Die Höhe der Gebühren ist hierbei so auszugestalten, dass damit Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl der Besucher der Anlagen genommen wird.

Schliesslich soll noch ein Abs. 5 eingefügt werden, wonach Flachdächer ökologisch wertvoll zu begrünen sind, soweit dies die Installation von Energiegewinnungsanlagen zulässt.

4.2 Teilrevision Zonenplan

Das für die Anlage, den Erholungspark und die weiteren Sportanlagen vorgesehene Gebiet ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen, womit die Anlage dort derzeit noch nicht zonenkonform ist. Daher soll das Gebiet von der Landwirtschaftszone in die Erholungszonenzone umgezont werden.

Als Ausgleich für die Umzonung im Gebiet Wisacher wird das Gebiet Leematten von der Erholungs- in die Landwirtschaftszone umgezont.

4.2.1 Umzonung Wisacher

Im Gebiet Wisacher wird eine Fläche von 75'799 m² der Erholungszonenzone Ea zugewiesen.

4.2.2 Umzonung Leematten

Im Gebiet Leematten wird eine Fläche von 54'653 m² aus der Erholungszonenzone Ea wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5 Organisation und Beteiligte

Die Erarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Regensdorf, der waveup als Bauherr und dem beauftragten externen Planungsbüro.

6 Planungsablauf

6.1 Zeitlicher Ablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf	September - November 2018
Informationsveranstaltung für die Bewohnerinnen und Bewohner der an das Vorhaben angrenzenden Quartiere	10. September 2019
Öffentliche Informationsveranstaltung für alle Interessierten	16. Oktober 2018
Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zur Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	26. November 2018
Vorprüfung / öffentliche Auflage sowie Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger	30. November 2018 bis 8. Februar 2019
Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zu Händen der Gemeindeversammlung	25. Februar 2019

6.2 Vorprüfung

Die Vorlage wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (ARE Nr. 18-1690) Die Anträge des ARE sind in die überarbeitete Vorlage eingeflossen.

6.3 Anhörung und öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage dauerte vom 30. November 2018 bis zum 8. Februar 2019. Es sind 62 Einwendungen eingegangen, von diesen waren 52 gleichlautend. Eine Einwendung wurde von 24 weiteren Privatpersonen mit unterzeichnet. Die Einwendungen enthalten total 13 Anträge. Neben den Einwendungen von drei Nachbargemeinden, der Regionalplanungsgruppe und Pro Natura sind insgesamt sechs Einwendungen von Privaten eingegangen. Bei einer dieser Einwendungen handelt es sich um eine Sammeleingabe von 12 Personen.

Von den 13 Anträgen wurden 3 berücksichtigt und 10 nicht berücksichtigt. Die Anträge enthielten darüber hinaus in den Begründungen eine Vielzahl von Hinweisen. Ein grosser Teil derselben wurde berücksichtigt, zahlreiche Hinweise waren aber bereits im Planungsbericht abgehandelt worden. Diesbezüglich wird auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen verwiesen. Im Gegensatz zum vorliegenden Planungsbericht, welcher von der Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnis zu nehmen ist, ist der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Anhörung

Zudem haben sich die folgenden Nachbargemeinden zur Vorlage geäussert:

Die Gemeinde Buchs macht drei Hinweise. Der erste betrifft die Buslinie 452. Eine Ausdehnung der Betriebszeiten und eine Taktverdichtung sollten nicht nur für die Surfanlage geprüft werden, sondern für sämtliche Sportanlagen im Gebiet Wisacher. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens berücksichtigt. Der zweite Hinweis bezieht sich darauf, dass

die geplante Parkierungsanlage nicht ausreichen wird, um die erwartete Nachfrage abzudecken. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kap. 3.3.3 verwiesen. Der dritte Hinweis betrifft die Betriebszeiten. Diese werden im Gestaltungsplanverfahren, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, geregelt.

Die Gemeinden Rümlang und Niederhasli halten fest, dass die Vorlage keine ihrer Interessen tangiert und erheben keine Einwendungen. Die Gemeinde Rümlang bemerkt, dass ein Mehrverkehr in Rümlang in Kauf zu nehmen ist. Dieser sei aber geringer, wenn die Anlage am Standort Wisacher realisiert werde, als wenn sie an den Standort Leematten zu stehen komme. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die übrigen Nachbargemeinden wurden ebenfalls zur Anhörung eingeladen, haben darauf jedoch nicht geantwortet.

Die Zürcher Planungsgruppe Furtal (ZPF) beantragt, in den weiteren Planungsschritten weitergehende Ausführungen zu den Auswirkungen der Anlage auf das Grundwasser zu machen. Ausserdem sollen die Annahmen zu den Besucherzahlen überprüft und die Ausführungen (Besucher vs. Surfer) bereinigt werden. Diese Anträge werden berücksichtigt. Zudem macht die ZPF drei Hinweise bezüglich Parkierung / Verkehr. Diese Anliegen werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts berücksichtigt.

6.4 Festsetzung

Der Gemeinderat verabschiedete die Vorlage am 25. Februar 2019 zu Handen der Gemeindeversammlung.

Wird nach der Festsetzung ergänzt.

6.5 Genehmigung

Wird nach der Genehmigung ergänzt.