

# Teilrevision BZO und Zonenplan Erholungszonen Leematten und Wisacher

Bericht über den Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie  
den Anträgen der neben- und übergeordneten Planungsträger

## Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Marsilio Passaglia, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

## Ablauf der Mitwirkung

Die vom Gemeinderat per 26.11.2018 verabschiedeten Entwürfe zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden vom 30.11.2018 bis am 08.02.2019 öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat hat die Vorlage erstmals am 10.09.2018 an einer Informationsveranstaltung den Bewohnerinnen und Bewohnern der an das Vorhaben angrenzenden Quartiere vorgestellt. Am 16.10.2018 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für alle Interessierten statt. Zudem wurden während der Zeitdauer der öffentlichen Auflage an vier Terminen ergänzende Sprechstunden für interessierte Einzelpersonen oder Personengruppen in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau, Bereich Raum- und Verkehrsplanung angeboten.

## Verzeichnis der Einwendungen

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 sieben Einwendungen von Privaten eingegangen.

Nr.	Einwender	Bemerkungen
1.	Nachbargemeinde	
2.	privat	Gleich lautende Einwendung von 51 weiteren Privatpersonen eingereicht.
3.	privat	
4.	privat	Von 24 weiteren Privatpersonen mit unterzeichnet
5.	privat	
6.	privat	
7.	privat	
8.	ZPF Zürcher Planungsgruppe Furttal	
9.	Nachbargemeinde	
10.	Pro Natura	
11.	Nachbargemeinde	
12.	Privat	

## Umgang mit den Einwendungen

Der Gemeinderat hat sich an der Sitzung vom 25.02.2019 mit den Einwendungen befasst und den Bericht über die Einwendungen zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet. 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.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt aus Transparenzgründen alle Anträge und Hinweise und somit auch die nicht berücksichtigten Anträge und Hinweise. Die Anträge und Hinweise sind nach Themen gegliedert. Im Interesse des Persönlichkeitsschutzes wurden die Anträge und Hinweise anonymisiert.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird an der Gemeindeversammlung vom 25. März 2019 gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 PBG). Die nachfolgenden Ausführungen und Stellungnahmen entsprechen der Haltung des Gemeinderats zu Händen der Gemeindeversammlung.

### 1. Umfang der Umzonung

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
3	Erweiterung Zonenänderung  <b>Antrag:</b> Gerne möchte ich eine Erweiterung der Zonenänderung im Rahmen der BZO-Revision Wisacher / Leematten in Regensdorf beantragen.  <b>Begründung:</b> Da ich momentan die Ausbildung zur Fitness-/Personaltrainerin sowie zum Ernährungscoach absolviere, würde ich mich gerne zuhause selbstständig machen. Da es sich jedoch um Landwirtschaftsland handelt, sind meine Möglichkeiten diesbezüglich sehr beschränkt.  Des Weiteren könnten die Synergien zwischen dem Projekt Waveup und der Trainingscenters optimal genutzt werden. Im Gespräch mit den Verantwortlichen des Projektes Waveup wären Kurse wie z.B. surfspezifische Krafttrainings oder Warmup-Lektionen ein Angebot, das sie gerne nutzen würden. So wären Ihre Kunden optimal auf den Sport vorbereitet, und ich hätte bereits einen Kundenstamm.  Die ungenutzte Fläche auf der Heubühne, oberhalb des ehemaligen Kuhstalls würde sich dazu optimal eignen, sofern ich den Raum umnutzen darf. Das hiesse konkret, dass der Raum vor allem isoliert werden muss. Die Trainingsfläche würde einerseits in einen Gruppentrainingsraum sowie in einen Trainingsbereich mit Geräten und Freihanteln unterteilt. Dazu muss ein der Nutzung entsprechender Boden gelegt werden, sowie die Beleuchtung müsste angepasst werden. In einem weiteren Schritt würde ich meinen Kunden natürlich auch gerne die Möglichkeit zum Duschen bieten, weshalb der Bau einer kleineren Nasszelle von Vorteil wäre.  Mir ist es wirklich ein Anliegen, Beruf und Familie vereinen zu können. Mit diesem Projekt könnte ich endlich zuhause arbeiten. Ich finde es schade, sind mir in der momentanen Situation die Hände gebunden. Es liegt so viel Fläche brach auf dem Betrieb. Mit der geplanten Umzonung meines Landwirtschaftslandes ist eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung des Betriebs ausgeschlossen, weshalb ich der Meinung bin, dass auch der Betrieb umgezont werden soll. Somit könnte wertvolle Fläche auch wieder sinnvoll eingesetzt werden, und würde nicht einfach zerfallen.	<b>Antrag nicht berücksichtigen</b> Mit der beabsichtigten Umzonung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Surfanlage sowie von weiteren Sportanlagen von regionalem Interesse geschaffen werden. Die von der Einwenderin angeführten Fitnesskurse können im zur Surfanlage gehörenden Gebäude durchgeführt werden. Von Seiten der waveup-Initianten wurde die Bereitschaft bekundet, ein solches Angebot, das hervorragend zu den vorgesehenen Nutzungen passt (z.B. für warm-ups von Sporttreibenden), im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, in das Projekt zu integrieren.	

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
12.1 Reduktion Zonenänderung	<p>Antrag: Ich beantrage, die Grundstücke Kat. Nrn. 5339 und 5340 im "Langenbaum", in der Landwirtschaftszone zu belassen.</p> <p>Begründung: Laut Planungsbericht vom 26.11.2018 wurde die bebaute Fläche vom Projekt "Wave-up" nach ausserhalb der oben erwähnten Parzellen verschoben. Damit ist die Notwendigkeit einer Umzonung, um das Projekt "Wave-Up" realisieren zu können, hinfällig.</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigen</p> <p>Praktisch alle Sportanlagen im Furttal werden derzeit an ihrer Leistungsgrenze betrieben. Diverse Sportler müssen für die Ausübung ihrer sportlichen Tätigkeiten infolge Überlastung der Anlagen im Furttal auf Anlagen ausserhalb des Furttals ausweichen. Die Umzonung der Parzellen Kat. Nrn. 5339 und 5340 dient der Realisierung von weiteren Sportanlagen von regionaler Bedeutung, Der Bedarfsnachweis hierfür wurde im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans erbracht.</p>

### Standortevaluation, Interessenabwägung

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.5 Interessenabwägung, Standortevaluation	<p>Richt- und nutzungsplanerische Festsetzungen setzen generell eine umfassende Interessenabwägung voraus. Geht es um die Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet für Erholungseinrichtungen, so sind an diese Interessenabwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen. Zu dieser Interessenabwägung gehört auch eine umfassende Standortevaluation und insbesondere eine Begründung, weshalb die beabsichtigte Nutzung nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets untergebracht werden kann.</p> <p>Im Planungsbericht finden sich indes keinerlei Ausführungen zu dieser Interessenabwägung. Die Tatsache, dass diese bereits auf Stufe Richtplanung versäumt worden ist, weshalb bereits der Eintrag im regionalen Richtplan einer sachlichen Begründung entbehrt, vermag diesen Mangel selbstredend nicht zu heilen. Schon diese ungenügende Planungsgrundlage muss zur Folge haben, dass die beabsichtigte Teilrevision der Nutzungsplanung nicht genehmigt werden kann.</p> <p>Für eine umfassende Interessenabwägung sind vorab die relevanten Interessen zu ermitteln.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b></p> <p>Entgegen der Vermutung der Einwender hat eine ausführliche Standortevaluation stattgefunden. Neben dem gewählten Standort Wisacher wurden im ganzen Kanton 26 weitere potentielle Standorte geprüft und nach zahlreichen Kriterien bewertet (u.a. Erreichbarkeit, Beeinträchtigung Fruchtfolgeflächen, Zerschneidung der Landschaft, Topographie, mögliche Synergien, Wirtschaftlichkeit, politische Machbarkeit). Aus dieser Standortevaluation hat sich klar der Wisacher als beste Lösung ergeben. Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt. Der Bevölkerung werden die Erholungsgebiete zur Verfügung gestellt: Der Erholungspark ist während den Öffnungszeiten für alle in Regensdorf wohnhaften Menschen gratis zugänglich.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.9 Standortevaluation	<p>Vorliegend sind u.a. folgende Interessen betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Raumplanungsrecht verlangt generell einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Die natürlichen Lebensgrundlagen – u.a. der Boden – sollen geschützt werden. Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchfolgeflächen, erhalten bleiben. Die Siedlungen sind dagegen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.</li> <li>- Fruchfolgeflächen gilt es zur Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis besonders zu schützen. Sie dürfen nur eingezont werden, wenn ein auch <i>aus Sicht des Kantons</i> wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 RPV).</li> <li>- Für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen diese für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sind dabei zu vermeiden (vgl. Art. 1 und 3 RPG).</li> <li>- Der Bevölkerung sollen die nötigen Gebiete für die Erholung dauernd zur Verfügung stehen.</li> <li>- Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst verschont werden.</li> <li>- Energie ist sparsam und effizient zu verwenden.</li> <li>- (Trink-)Wasser soll haushälterisch und nachhaltig genutzt werden.</li> </ul> <p>All diesen gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht das vorliegende Projekt.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung bereits im Planungsbericht abgehandelt</b></p> <p>Die Initianten des Vorhabens haben im gesamten Kanton nach einer geeigneten Fläche für die Surfanlage gesucht. Neben dem Wisacher wurden 26 weitere potentielle Standorte geprüft und nach zahlreichen Kriterien bewertet (u.a. Erreichbarkeit, Beeinträchtigung Fruchfolgeflächen, Zerschneidung der Landschaft, Topographie, mögliche Synergien, Wirtschaftlichkeit, politische Machbarkeit). Aus dieser Standortevaluation hat sich klar der Wisacher als beste Lösung ergeben. Wie im Planungsbericht dargelegt, ist der Standort Wisacher aus folgenden Gründen optimal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relativ flache Topographie</li> <li>- Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten</li> <li>- gute Verkehrsanbindung</li> <li>- Synergiepotenziale aufgrund der bestehenden Sportanlagen in der unmittelbaren Umgebung</li> </ul>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.16 Öffentliches Interesse	<p>All diese ausgewiesenen und gewichtigen öffentlichen Interessen wären nun abzuwägen, gegen die Interessen der Sporttreibenden bzw. den Nutzen dieser Anlage. Auch hierzu fehlen jegliche explizite Angaben im Planungsbericht. Herausgelesen werden kann aus dem Bericht, dass die Sportart Wellensurfen offensichtlich nur eine kleine Randgruppe überhaupt interessiert. So sollen selbst in England – das einzige andere europäische Land, das über eine solche Anlage verfügt – jeweils nur rund 200 Zuschauer zu Wettkampfanstellungen erscheinen. Das Interesse in der Schweiz an solchen Veranstaltungen wird dabei als noch weit geringer eingeschätzt (S. 18 des Planungsberichts). Allein dies zeigt, dass an dieser Anlage kein öffentliches Interesse besteht, sondern diese allenfalls die Partikularinteressen einer Randsportart erfüllt. An der öffentlichen Informationsveranstaltung wurde die Zahl der Surfer in der Schweiz sodann mit rund 50'000 angegeben. Woher diese Zahl kommt und ob es sich dabei bei allen um Wellensurfer (und nicht viel eher Windsurfer) handelt, ist völlig unklar; sie muss jedenfalls bezweifelt werden. Der Planungsbericht geht von ca. 1000 Personen aus, die die Anlage wöchentlich besuchen werden, wobei auch diese Zahl völlig unbelegt bleibt. Diese werden mutmasslich aus der ganzen Schweiz kommen. Zumindest in der Planungsregion besteht damit höchstens eine verschwindend kleine Anzahl an regelmässigen Nutzern dieser Anlage. Der Planungsbericht enthält hierzu keinerlei Angaben. Ein öffentliches Interesse an der Anlage insbesondere für die Planungsregion, wird damit in keiner Weise nachgewiesen.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b>  Es ist zu unterscheiden zwischen Sportlern, welche das Surfen professionell betreiben und jene, die es als Hobby betreiben. Bei den professionellen Sportlern handelt es sich tatsächlich um eine recht kleine Zahl. Hingegen ist die Zahl von Menschen, welche Surfen als Hobby betreiben beträchtlich höher. Somit erweist sich das öffentliche Interesse an der Anlage als gegeben.  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.</p>
2.17 Mantelnutzungen	<p>Auch die um den Surfpark aufgebaute Mantelnutzung vermag an der Einschätzung des fehlenden öffentlichen Interesses an dieser Anlage nichts zu ändern. Der Bedarf nach einem zusätzlichen Schwimmbad ist in keiner Form ausgewiesen. Dies gilt auch mit Bezug auf den geplanten Erlebnisgarten. Solche Einrichtungen vermöchten ohnehin die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets nicht zu rechtfertigen. Dass diese an der äussersten Peripherie von Regensdorf gelegene Anlage zudem einen massgeblichen Beitrag zu einer räumlichen Aufwertung des Gemeindegebiets leisten könnte, wird schliesslich bestritten. Die anlässlich der Informationsveranstaltung ebenfalls geltend gemachten finanziellen bzw. fiskalischen Interessen sind zudem völlig spekulativ und können in raumplanerischen Fragen ohnehin höchstens am Rande berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b>  Der Bedarf an attraktiven Naherholungsgebieten für die Bevölkerung von Regensdorf ist ausgewiesen. 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.</p>
2.8 Zweck	<p>Das Gebiet war zudem ursprünglich für Anlagen des Breitensportes (u.a. 3.5 ha bis 4 ha für Fussball inkl. den hierfür erforderlichen Nebenflächen) vorgesehen, an welchen es im Furttal gemäss den Darlegungen im erwähnten Erläuterungsbericht offenbar dringend Not tut. Es stellt sich die Frage, wo diese Flächen nun gesichert werden. Dies wird zur Folge haben, dass hierfür nun andere zusätzliche Flächen beansprucht werden müssen.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b>  Bereits der rechtskräftige Zonenplan umfasst eine Reserve für zusätzliche Sportanlagen im Bereich Wisacher. Mit der beabsichtigten Umzonung wird eine weitere Reserve hierfür geschaffen. Somit führt die Umzonung nicht zu einer Einschränkung der Fläche, die für zusätzliche Sportanlagen zur Verfügung stehen wird, vielmehr wird diese Fläche erweitert.  Zudem wird mit dem Schwimmbecken, dem Pumptrack (nutzbar für Mountainbikes, BMX-Räder, evtl. auch Skateboard, Minirollern und Inlineskates), der Boulderanlage (Sportklettern), der Skating-Bowl (Skateboard, ev. Inlineskates) und den Beach-Volleyball-Feldern bereits ein Teil des zusätzlich erforderlichen Angebots erstellt.  Mit den verbleibenden, heute noch nicht für Sportanlagen genutzten Flä-</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
		chen bestehen noch Reserven im Umfang von rund 3.5 ha, welche für mindestens 3 neue Fussballfelder und weitere kleinere Anlagen (z.B. 5er-Fussball, Beachvolleyball, Basketball, Unihockey etc.) ausreichen. Die zur Diskussion stehenden zusätzlichen Sportanlagen für die Gemeinde und die Region sind damit nach wie vor möglich.



## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen


Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
10 Kantonaler Richtplan	<p><b>Antrag:</b> Auf die geplante Einzonung des Gebiets Wisacher in eine Erholungszone Ea für Sportanlagen sei zu verzichten.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Umzonung dient einer in der Schweiz einzigartigen Anlage, die – gemäss Angaben der Projektanten – jährlich 225'000 Besuchende anziehen wird. Eine derartige Anlage hat bedeutende Auswirkungen auf Raum und Umwelt, die über den kommunalen oder regionalen Kontext hinausgehen. Entsprechend ist dafür ein Eintrag im kantonalen Richtplan nötig. Zurzeit fehlt ein Eintrag in den kantonalen Richtplan. Zudem befindet sich die betroffene Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets. Damit fehlt die nötige Grundlage für eine Einzonung in das Gebiet.</p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigen</b> Die Auswirkungen der Anlage sind 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.</p>
2.2 Planungsstufe	<p>Für die Realisierung des Surfparkprojekts ist eigens der regionale Richtplan angepasst und das Erholungsgebiet Wisacher vergrössert worden. Der Surfpark bedient indes kein regionales oder gar ein kommunales Sportbedürfnis. Vielmehr soll dieser in erster Linie ein internationales Publikum ansprechen, wäre es doch erst der zweite Surfpark seiner Art in ganz Europa und würde die Nachfrage in der Schweiz ein solches Angebot niemals auslasten.</p> <p>Das Vorhaben soll ausserhalb des heutigen Siedlungsgebiets realisiert werden. Es sollen hierfür rund 7.7 ha Landwirtschaftszone bzw. Fruchtfolgeflächengebiet aufgegeben werden. Angesichts der Ausrichtung dieses Vorhabens, dessen Relevanz für die Umwelt und der Tatsache, dass es in heutigem Nichtbaugelände entstehen soll, hätte eine umfassende Standortevaluation nicht bloss auf regionaler oder gar kommunaler sondern mindestens auf kantonalen Stufe stattfinden müssen. Das Vorhaben hätte damit im kantonalen Richtplan aufgenommen werden müssen. Nur so hätte im Übrigen die Standortwahl auch losgelöst werden können, von der Frage der raumplanerisch grundsätzlich nicht entscheidenden Bereitschaft der möglichen Standortgemeinden, ein solches Projekt auf Gemeindegebiet zu ermöglichen. Vorliegend scheint gerade diese Bereitschaft den Hauptausschlag für die Standortwahl gegeben zu haben, was vor den Anforderungen an eine Standortevaluation nach raumplanerischen Grundsätzen nicht standzuhalten vermag. Nur so hätte auch ein entsprechender demokratischer Mitwirkungsprozess im Rahmen einer parlamentarischen Auseinandersetzung wirklich gesichert werden können. Die Anpassung des regionalen Richtplans fand dagegen ohne Einbezug der Bevölkerung statt; über das Vorhaben wurde im Rahmen der Richtplananpassung nie umfassend informiert.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen / bereits im Planungsbericht abgehandelt</b> Die Aufnahme des Vorhabens in den kantonalen Richtplan wäre nicht stufengerecht. So ist zum Beispiel auch die Pferderennbahn Dielsdorf, die ebenfalls eine überregionale Ausstrahlung aufweist, nicht im kantonalen Richtplan enthalten. Der Nachtrag zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans wurde öffentlich aufgelegt, womit sämtliche gesetzlich gewährleisteten Mitwirkungsrechte gewahrt wurden. Die Initianten des Vorhabens haben im gesamten Kanton nach einer geeigneten Fläche für die Surfanlage gesucht. Wie im Planungsbericht dargelegt, ist der Standort Wisacher aus folgenden Gründen optimal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relativ flache Topographie</li> <li>- Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten</li> <li>- gute Verkehrsanbindung</li> <li>- Synergiepotenziale aufgrund der bestehenden Sportanlagen in der unmittelbaren Umgebung</li> </ul>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.1 Bisherige Planungen	<p><b>Antrag:</b> Auf die geplante Einzonung des Gebiets Wisacher in eine Erholungszone Ea für Sportanlagen sei zu verzichten.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Planungsgruppe Furttal beantragte dem Kanton im Rahmen der Gesamtrevision des regionalen Richtplans bereits im Jahr 2012 die Ausdehnung des Erholungsgebiets Wisacher bis an die neue Dällikerstrasse, was gemäss Bericht einer Erweiterung um rund 10.5 ha entsprochen hätte. Grund war offenbar die Überlastung der bestehenden Anlagen für den Breitensport im gesamten Furttal. Der Kanton lehnte diese Ausdehnung in der Vorprüfung ab, bzw. verlangte einen Nachweis der Prüfung von Alternativstandorten und die Darlegung, inwieweit bei der Interessenabwägung das öffentliche Interesse an der Erhaltung natürlich gewachsener Böden und an Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde. Zudem verlangte er einen Nachweis bezüglich des zusätzlichen Sportflächenbedarfs. Im Rahmen der abschliessenden Prüfung sah der Kanton den zusätzlichen Bedarf an Sportflächen für den Breitensport aufgrund einer entsprechenden Zusammenstellung der Planungsgruppe im Rahmen von 2.5 ha als erstellt an. Aufgrund einer Schlussbereinigung wurde die festsetzungsfähige Fläche schliesslich auf 4.7 ha erweitert (was der Fläche der Erholungszone Leematten entspricht, welche im Gegenzug ausgezont werden sollte).</p> <p>Im Anschluss trat der Verein waveup mit dem Surfparkprojekt an die Gemeinde und man stellte sich seitens der Planungsgruppe Furttal gegenüber dem Kanton auf den Standpunkt, dass das Erholungsgebiet nun doch ausgedehnt werden müsste, weil die 4.7 ha vollumfänglich für die Befriedigung der grossen Nachfrage im Breitensport benötigt würden. Es wurde deshalb eine Ausdehnung um weitere 3 ha beantragt. Der Kanton stellte fest, dass hierfür ein erneutes Mitwirkungsverfahren nötig sei. Weil es um die Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet gehe, gelten zudem hohe Anforderungen hinsichtlich Interessenabwägung sowie der Standortevaluation.</p> <p>Vom Kanton festgesetzt wurde schliesslich eine Erweiterung des Erholungsgebiets, welche allerdings klar nicht bis an die neue Dällikerstrasse reicht, sondern in einer Linie zwischen rund 100m bis 140m nördlich der neuen Dällikerstrasse verläuft. Es bleibt aufgrund der vorhandenen Unterlagen unklar, ob der zusätzlichen Erweiterung des Erholungsgebiets um 3 ha damit stattgegeben wurde; aufgrund der Flächen ist eher nicht davon auszugehen.</p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigen</b> <b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden.</p> <p>Im Übrigen ist festzuhalten, dass der Antrag der ZPF erst 2016 gestellt wurde, nicht bereits 2012.</p>
5.1 Kantonaler Richtplan	<p><b>Antrag:</b> Auf die Teilzonenplanrevision, insbesondere die Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 2405 von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone, sei zu verzichten.</p> <p><b>Begründung:</b></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigen</b> Der regionale Richtplan wurde durch den Regierungsrat festgesetzt.</p>



Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>Das einzuzonende Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan teilweise innerhalb der Fruchtfolgefäche im Landwirtschaftsgebiet und teilweise im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Neu soll eine Erholungszone Ea festgelegt werden.</p> <p>Zulässig sein sollen Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen. Insbesondere soll in diesem Zusammenhang auch ein Parkhaus mit maximal 300 Abstellplätzen planerisch ermöglicht werden. Vorgesehen ist für die Surfanlage ein Gebäude mit Mantelnutzungen, zu welchen ein Laden für den Verkauf von Surfausrüstung, Räumlichkeiten für eine Schulungsanlage sowie gastronomische Einrichtungen gehören. Weiter</p> <p>sind auf dem Areal eine Pump-Track- und eine Skateranlage sowie Bouldersteine (Kletteranlage) vorgesehen. Es handelt sich dabei alles um Bauten und Anlagen, die in der Bauzone anzusiedeln sind.</p> <p>Die vorgesehene Erholungszone stellt einen Widerspruch zur übergeordneten kantonalen Richtplanung dar, welche den von der Vorlage erfassten Bereich offenkundig dem Landwirtschaftsgebiet zuweist. Daran ändert der Umstand nichts, dass der regionale Richtplan für das Gebiet ein Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung mit Nutzungsmöglichkeiten für die Erstellung einer Surfanlage vorsieht. Festzuhalten ist, dass sich auch der regionale Richtplan an den übergeordneten Planerlassen zu orientieren hat.</p> <p>Die Festsetzung einer Erholungszone, die wie die vorliegende einer eigentlichen Bauzone gleichzusetzen ist, stellt eine unzulässige Durchstossung des kantonalen Richtplans dar und ist daher unzulässig.</p>	

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.3 Kantonaler Richtplan	<p data-bbox="510 217 1070 240">3. <u>Widerspruch des regionalen Richtplans zum kantonalen Richtplan:</u></p> <p data-bbox="510 248 1254 320">Die Erweiterung des Erholungsgebiets Wisacher im regionalen Richtplan widerspricht den Festlegungen im kantonalen Richtplan und verstösst damit gegen den planerischen Grundsatz, dass Planungen unterer Stufen denjenigen oberer Stufen zu entsprechen haben (§ 16 PBG):</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="517 328 689 544">  </div> <div data-bbox="882 328 1064 544">  </div> </div> <p data-bbox="517 552 763 568">Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan</p> <p data-bbox="882 552 1240 592">Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Furttal (Stand 16. Mai 2018)</p> <p data-bbox="510 632 1254 798">Sofern dieser Widerspruch mittels einer zulässigen Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebiets begründet werden sollte, so fehlt es hierzu an der hierfür erforderlichen Interessenabwägung, an welche gemäss kantonalem Richtplan wie auch gemäss den Ausführungen im erwähnten erläuternden Bericht hohe Anforderungen zu stellen sind. Insbesondere bedarf diese auch einer umfassenden Standortevaluation, welche für ein solches Vorhaben, wie ausgeführt, mindestens auf kantonaler Stufe hätte durchgeführt werden müssen (vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. 5).</p>	<p data-bbox="1317 209 2184 264"><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b></p> <p data-bbox="1317 272 2184 488">Der regionale Richtplan wurde durch den Regierungsrat festgesetzt. Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden. Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.4 Regionaler Richtplan	 <p data-bbox="504 451 1272 494">Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan Furttal (Stand 16. Mai 2018)      Ausschnitt aus der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung Wisacher</p> <p data-bbox="488 536 1279 863">Das Erholungsgebiet Wisacher im regionalen Richtplan ist eigens für den geplanten Surfpark zusätzlich erweitert worden, wobei offenbar nur eine untergeordnete Fläche der Erweiterung für den Surfpark vorgesehen war. Aus der Vorgeschichte (vgl. vorne Ziff. 1) wird erkennbar, dass die Fläche der Erweiterung Gegenstand ausführlicher Diskussionen war und die am Ende festgesetzte Fläche offensichtlich das äusserste, als noch zulässig erachtete Mass darstellte. Die Erweiterung wurde somit sehr bewusst nicht bis an die neue Dällikerstrasse herangeführt sondern in deutlichem Abstand von dieser festgelegt. Die nunmehr vorgesehene Umzonung soll dagegen erheblich grösser ausfallen und insbesondere unmittelbar bis an die neue Dällikerstrasse reichen. Die Fläche soll zudem fast vollumfänglich durch den Surfpark konsumiert werden. Für den Breitensport verbleiben nur noch untergeordnete Flächen, welche zumindest dem im erwähnten erläuternden Bericht ausgewiesenen Flächenbedarf nicht mehr genügen. Diese Festsetzung widerspricht damit der übergeordneten Richtplanung und ist nicht genehmigungsfähig.</p>	<p data-bbox="1319 209 2175 268"><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b></p> <p data-bbox="1319 272 2175 424">Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden.</p>
5.2 Regionaler Richtplan	<p data-bbox="488 890 1279 1126">Die Vorlage weicht aber auch vom regionalen Richtplan ab. Das konkret einzuzonende Gebiet für die Erholungszone beansprucht ein weit grösseres Gebiet als das Erholungsgebiet, welches in der Karte des regionalen Richtplans als solches bezeichnet wurde. Diese Abweichung vom regionalen Richtplan lässt sich nicht mit dem Anordnungsspielraum rechtfertigen. Besonders ins Gewicht fällt dabei, dass die Surfanlage im Bereich erstellt werden soll, der ausserhalb des durch den regionalen Richtplan bezeichneten Gebiets liegt. Auch dies stellt einen unzulässigen Verstoß gegen die übergeordneten Planungserlasse dar.</p>	<p data-bbox="1319 890 2175 949"><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b></p> <p data-bbox="1319 954 2175 1106">Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden.</p>
7.1 Bisherige Planung	<p data-bbox="488 1145 1279 1233"><b>Antrag:</b> Ablehnung der Teilrevision BZO und Zonenplan Erholungszone Leematten und Wisacher</p> <p data-bbox="488 1270 1279 1422"><b>Begründung:</b> Diese gesetzlichen Grundlagen [Revision Raumplanungsgesetz, Kantonaler Richtplan] waren mit ein Grund, dass die Baudirektion die von der Gemeinde Regensdorf und der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) beantragte Ausdehnung der Erholungszone Wisacher von</p>	<p data-bbox="1319 1145 2175 1204"><b>Antrag ablehnen</b></p> <p data-bbox="1319 1209 2175 1268"><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b></p> <p data-bbox="1319 1273 2175 1390">Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
7.2 Bisherige Planung	<p>10,5 ha bis an die [Neue] Dällikerstrasse nicht bewilligen konnte. Lediglich 2,8 ha wurden für eine lokale Entwicklung als festsetzungsfähig erachtet. In einer Differenzbereinigung mit der Baudirektion konnte eine flächengleiche Umzonung der Erholungszone Leematten in das Gebiet Wisacher in Erwägung gezogen werden. Die ursprünglich beantragte Fläche von 10,5 ha wurde somit auf 4,7 ha reduziert. Mit dem Projekt waveup wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf von 3 ha eingefordert.</p> <p><b>Antrag:</b> Ablehnung der Teilrevision BZO und Zonenplan Erholungszonen Leematten und Wisacher</p> <p><b>Begründung:</b> Bei der zweiten öffentlichen Auflage [gemeint ist der Nachtrag zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans] vom 17. März bis 15. Mai 2017 wurde gegen eine weitere Flächenausdehnung mit Surfanlage Einsprache [gemeint ist eine Einwendung] erhoben. Begründet wurde die Einwendung, dass eine weitere Flächenausdehnung für eine überregionale Surfanlage an diesem Standort die raumplanerischen Anforderungen nicht erfüllt, weiter die Nähe zur Wohnzone und die beabsichtigte Wassernutzung in Frage gestellt wird. Die Einwendung wurde von der DV ZPF abgelehnt. Im Beschluss des Regierungsrates vom 16. Mai 2018 (RRB Nr. 415/2018) mit Erläuterungsbericht und Bericht zu den Einwendungen wird der ablehnende Entscheid unter anderem wie folgt begründet: Die für die lokalen Vereine vorgesehene Fläche entspricht weiterhin derjenigen, welche der Kanton als festsetzungsfähig erachtet (flächengleiche Kompensation der Auszonung der Erholungszone Leematten). Diese Begründung im Regierungsratsbeschluss ist falsch. Von der beabsichtigten Umzonung Leematten verbleiben den lokalen Vereinen lediglich 1,5 ha, und diese sind nicht mehr im Grundeigentum der Gemeinde.</p>	<p><b>Antrag ablehnen</b> <b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Mit dem Schwimmbecken, dem Pumptrack (nutzbar für Mountainbikes, BMX-Rädern, ev. auch Skateboard, Minirollern und Inlineskates), der Boulderanlage (Sportklettern), der Skating-Bowl (Skateboard, ev. Inlineskates) und den Beach-Volleyball-Feldern bereits ein Teil des zusätzlich erforderlichen Angebots erstellt. Mit den verbleibenden, heute noch nicht für Sportanlagen genutzten Flächen bestehen noch Reserven im Umfang von rund 3.5 ha. Diese reichen für mindestens 3 neue Fussballfelder und weitere kleinere Anlagen (z.B. 5er-Fussball, Beachvolleyball, Basketball, Unihockey etc.). Die zur Diskussion stehenden zusätzlichen Sportanlagen der Gemeinde und die Region sind damit nach wie vor möglich.</p>
7.3 Regionaler Richtplan	<p>Weiter und in Abweichung zur aufgelegten regionalen Richtplankarte an der Delegiertenversammlung vom 19. Oktober 2017 und in Abweichung zu den eingereichten Unterlagen an den Regierungsrat, wurde der Projektperimeter bis an die Dällikerstrasse verlegt. In diesem Zusammenhang wird im Richtplantext hingewiesen, dass</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Die Ausgangslage im regionalen Richtplan (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) ist bezüglich der exakten Ausdehnung in der Tat unklar. Beim Festsetzungsbeschluss soll daher der</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>Festlegungen im Richtplan für die Behörden aller Stufen verbindlich sind, diese sind jedoch nicht parzellenscharf und grundeigentümergebunden. Er lässt den nachgeordneten Planungsträgern einen Ermessensspielraum. Der Handlungsspielraum ist aber nur zulässig, wenn dieser sachlich gerechtfertigt und von untergeordneter Natur ist (§16 Abs. 2 PBG). Mit der Verschiebung der Erholungszone bis an die Dällikerstrasse und in Abweichung zum Beschluss der DV ZPF, ist dieser Sachverhalt nicht gegeben. Die geplante Erholungszone wurde von einem belastenden Standort auf eine Fruchtfolgefläche der Eignungsklasse 1 - 5, uneingeschränkte Fruchtfolge erster Güte verschoben. Diese Verschiebung ist aufgrund der jüngsten Entscheiden im Raumplanungsgesetz und der Kantonalen Richtplanrevision nicht von untergeordneter Natur, sondern widerspricht direkt den jüngsten gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>Vorbehalt einer Bereinigung des regionalen Richtplans (Karte Siedlung und Landschaft, Richtplantext ist jedoch korrekt) angebracht werden.</p>
2.19 Mehrwertausgleich	<p>Das revidierte Raumplanungsrecht verlangt, dass erhebliche Vorteile aus Planungen mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen werden müssen. Die Kantone müssen bis im Mai 2019 eine entsprechende Regelung erlassen. Fehlt eine solche Rechtsgrundlage für den Mehrwertausgleich bis zu diesem Zeitpunkt, so sind weitere Einzonungen bis auf Weiteres unzulässig. Der Erlass eines entsprechenden Gesetzes steht im Kanton Zürich noch aus.</p> <p>Es ist offensichtlich, dass das bestehende Landwirtschaftsland durch die Einzonung in die Erholungszone massiv an Wert zunehmen wird. Dieser Mehrwert muss einerseits ausgeglichen werden, wovon im Planungsbericht mit keinem Wort die Rede ist. Andererseits kann die Einzonung ohnehin nicht stattfinden, wenn bis im Mai 2019 im Kanton Zürich die entsprechenden Ausgleichsregelungen nicht in Kraft getreten sind. Hiervon ist nicht auszugehen. Auch aus diesem Grund ist auf die Teilrevision der Nutzungsplanung zu verzichten.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b></p> <p>Derzeit ist noch nicht klar, wie der Mehrwertausgleich im Kanton Zürich geregelt sein wird. Im Moment liegt das Mehrwertausgleichsgesetz erst als Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vor, der Antrag befindet sich zur Zeit in der Beratung durch die kantonsrätliche Kommission. Der Antrag sieht vor, dass die Festsetzung von Spezialzonen im Nichtbaugebiet nur dann einer Mehrwertabgabe unterstellt sind, wenn grössere Baumöglichkeiten geschaffen für nicht standortgebundene Nutzungen zugelassen werden. Vorliegend werden die Überbauungsziffer und die Gebäudehöhe nicht erhöht, zudem sind die geplanten Gebäude standortgebunden, da sie für den Betrieb der Surfanlage erforderlich sind. Da eine Erholungszone keine Bauzone nach Art. 15 des schweizerischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist, greift das Moratorium nach Art. 38a des RPG nicht. Selbst wenn dies der Fall wäre, wäre der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zulässig, eine Genehmigung durch den Kanton sowie die Inkraftsetzung könnten allerdings erst erfolgen, wenn der Mehrwertausgleich im Kanton Zürich geregelt ist.</p>
12.2 Übernahme von Abgaben durch die Gemeinde	<p>Die Umzonung [der Grundstücke Kat. Nrn. 5339 und 5340] ist gleichwohl zu realisieren. Anfallende kommunale und kantonale Abgaben sind durch die Gemeinde zu übernehmen.</p>	<p><b>Antrag ablehnen</b></p> <p>Siehe Empfehlung zu Einwendung Nr. 2.19 oben.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.20 Minderwert	Völlig ausgeklammert wird zudem die Tatsache, dass das Grundstück Kat.-Nr. 6508, welches heute in der Erholungszone Leematten liegt und im Eigentum der Gemeinde steht, von der Erholungszone wiederum in die Landwirtschaftszone umgezogen werden soll. Die Gemeinde nimmt damit einen erheblichen Minderwert eines gemeindeeigenen Grundstücks in Kauf und verringert ihren Spielraum für die Ansiedlung von Anlagen des Breitensports. Auch dieser Umstand hätte zu einer transparenten Information dazu gehört.	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b></p> <p>Das Grundstück Kat.-Nr. 6508 ist noch nicht erschlossen. Für die ursprünglich vorgesehene Nutzung dieses Grundstücks als Fläche für Sportanlagen wären zuerst erhebliche Investitionen in die Erschliessung zu tätigen. Diese betreffen nicht nur den Verkehr, sondern beispielsweise auch die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Zudem ist die Topographie des Grundstücks Kat.-Nr. 6508 wesentlich anspruchsvoller als diejenige der Grundstücke im Gebiet Wisacher.</p>

### 3. Verkehr

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
1 Verkehr	Die Vorlage hat regionale Bedeutung. Das Projekt tangiert die Gemeinde Rümlang bezüglich des erzeugten motorisierten Individualverkehrs geringfügig. Ein Mehrverkehr ist jedoch in Kauf zu nehmen und dürfte sich weniger auswirken, als dies durch eine Anlage im Gebiet Leematten der Fall wäre. In diesem Sinne tangiert die Vorlage die Interessen der Gemeinde Rümlang nicht.	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
2.7 Erschliessung	Das ausgewählte Gebiet ist sodann keineswegs gut erschlossen, insbesondere nicht mit dem öffentlichen Verkehr. Selbst wenn die bestehende Buslinie ausgebaut würde, was in keiner Art gesichert ist, so ist ferner nicht davon auszugehen, dass Surfer mit ihrer sperrigen Ausrüstung tatsächlich mit dem öffentlichen Verkehr (inklusive Umsteigen am Bahnhof auf den Bus) anreisen würden, allen gegenteiligen Beteuerungen zum Trotz.	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b></p> <p>Die Ausrüstung kann vor Ort gemietet bzw. die eigene Ausrüstung vor Ort deponiert werden, zudem kann bei verschiedenen in Schweizer Städten existierenden „stehenden Wellen“ beobachtet werden, wie Surfer mit ihren Boards mit dem öV oder dem Velo anreisen.</p> <p>Eine Verbesserung der öV-Erschliessung des Gebiets Wisacher ist unbestrittenermassen in irgendeiner Form erforderlich (auch für die übrigen Sportanlagen). Der Nachweis einer ausreichenden Erschliessung ist mit einem Mobilitätskonzept zu erbringen, welches von der Bauherrschaft im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, einzureichen ist.</p>
5.4 Erschliessung	Gemäss § 237 Abs 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Bei grösseren Überbauungen muss überdies die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sein.	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b></p> <p>Der Nachweis einer ausreichenden Erschliessung ist mit einem Mobilitätskonzept zu erbringen, welches von der Bauherrschaft im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, einzureichen ist.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>Die geplante Surfanlage mit dem weiteren Sport- und Unterhaltungsangebot ist als grössere und publikumsintensive Einrichtung zu qualifizieren, welche mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein muss. Dieses ist bei einer Erschliessung mit einer Buslinie, die zu Stosszeiten einen Halbstundentakt aufweist, ausserhalb davon sowie am Samstag lediglich einen stündlichen Dienst anbietet und an Sonn- und Feiertagen gar nicht verkehrt, nicht gegeben. Auch kann die Lage des Bahnhofes mit zwei S-Bahnen, die je einen Halbstundentakt aufweisen, in einer Entfernung von gut einem Kilometer (Luftlinie) nicht zu einer genügenden Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr führen.</p> <p>Die Erschliessung mit dem öV, bzw. die Entfernung vom Bahnhof Regensdorf-Watt ist im Zusammenhang mit der Nutzungsplanrevision von Bedeutung. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird im Zusammenhang mit den abgelehnten Standorten "Leematten" und "Rietli" wird ausdrücklich auf die Bedeutung der Distanz zum Bahnhof hingewiesen. Hinsichtlich des Standorts "Wisacher" wird zu Unrecht von einer genügenden Erschliessung mit dem öV ausgegangen.</p> <p>Entsprechend ist die vorgesehene Teilrevision auch aus diesem Grund unzulässig bzw. ist die Erholungszone für einen Surfpark mit weiteren Sport- und Unterhaltungsangeboten an dieser Lage unzweckmässig.</p>	
2.13 Strassenbelastung	<p>Überhaupt nicht behandelt wird in den Planungsunterlagen die Frage nach den Auswirkungen der zusätzlichen Belastung des umliegenden Strassensystems durch die Anlage. Der auch vom Kanton geforderte Nachweis der Einbettung ins Gesamtverkehrssystem bleibt aus. Zwar wird die theoretische Mehrbelastung der Erschliessungsstrassen errechnet (welche angesichts der Unklarheiten bei den Besucherzahlen ebenfalls in Frage zu stellen ist), aber es wird mit keinem Wort erwähnt, dass diese Verkehrsachsen bereits heute zu den Stosszeiten völlig überlastet sind. Und genau zu den Stosszeiten wird beim Surfpark der grösste Zusatzverkehr entstehen. Diese weitere Belastung des bestehenden Strassensystems liegt nicht im öffentlichen Interesse.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Die Belastung des umliegenden Strassennetzes ist im Mobilitätskonzept näher zu untersuchen. Dies wird Teil des Gestaltungsplanverfahrens sein, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p>
5.9 Parkierung	<p>Unzweckmässig und ist in keiner Weise mit dem Zonenzweck vereinbar ist die Ansiedlung es Parkhauses für 300 Abstellplätze in der Erholungszone. Auch dies zeigt, dass das Vorhaben im Siedlungs- und nicht im Landwirtschaftsgebiet anzusiedeln ist.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> 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 gesamtkantonale 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</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
7.4 Verkehr	<p>Eine national orientierte (zukünftige olympische Disziplin) führt zu ausserordentlichen Verkehrsbewegungen. Ein Surfpark ist nicht vergleichbar mit einem Fussballfeld oder einer Leichtathletikarena. Solche Anlagen haben wir heute flächendeckend in allen Kantonen. Das Surfen wird nie vergleichbare dezentrale Infrastrukturen auslösen. Die Schwierigkeiten bei der Standortevaluation in der Brunau führten dies auch an den Tag. Solche neue Trainingsmöglichkeiten werden sich in wenigen Anlagen konzentrieren.</p>	<p>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.</p>
7.5 Parkierung und UVP-Pflicht	<p>Mit der Teilrevision BZO finden daher auch Änderungen im Richtplangentext zur Erholungszone Ea Einzug. Dort wird festgehalten, dass ein Parkhaus mit maximal 300 Fahrzeugabstellplätzen und darüber hinaus 199 offene, öffentliche nutzbare Fahrzeugabstellplätze, insgesamt 499 Parkplätze zulässig sind. Die neu beantragte Umzonungsfläche liegt bei 7,6 ha. Die Schwelle für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegt bei 500 Motorwagen und für einen Vergnügungspark bei einer Fläche von 7,5 ha. Im Bericht wird mehrfach darauf hingewiesen, dass man bezüglich Kriterien und Fläche weit von dieser Schwelle entfernt ist, was grundsätzlich in Frage gestellt wird. Noch brisanter wird im Planungsbericht festgehalten, dass für eine UVP zwischen der bestehenden oder einem geplanten Ausbau der</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b>  Wie im Planungsbericht dargelegt, ist nur einmal innerhalb von mehreren Jahren mit der Durchführung von internationalen Wettkämpfen auf der Anlage zu rechnen. Auch Schweizermeisterschaften werden höchstens einmal pro Jahr stattfinden. Die Anzahl Besucher von solchen Veranstaltungen kann nicht abgeschätzt werden. Selbst in England, 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. Solche Anlässe sind in Regensdorf im Einzelfall bewilligungspflichtig. 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.</p>
		<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b>  Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Prüfung, ob eine Anlage UVP-pflichtig ist oder nicht, der räumliche Betrachtungssperimeter 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).  Bezüglich den Kriterien Fläche und Kapazität besteht zwischen der Surfanlage und den übrigen bestehenden oder geplanten Sportanlagen</p>



Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
8.2 Verkehr	<p>Sportanlage Wisacher und dem Surfpark kein funktionaler Zusammenhang besteht. An dieser Stelle möchte ich festhalten, dass in einer Erholungszone bereits bei schönem Wetter ein funktionaler Zusammenhang entsteht, abgesehen von den durch die Gemeinde zu bewilligenden und koordinierenden Veranstaltungen innerhalb der Erholungszone.</p> <p><b>Antrag:</b> Die im Planungsbericht getroffenen Annahmen [zu Besucherzahlen] sind zu überprüfen und die bestehende missverständlichen Ausführungen [Besucher vs. Surfer] sind mit Blick auf das Mobilitätskonzept und die Parkierung zu bereinigen [siehe Anhang Einwendung].</p> <p><b>Begründung:</b> Aus regionaler Perspektive sind die verkehrlichen Auswirkungen einer Anlage von überkommunaler Bedeutung zentral. Im Falle der geplanten Surfanlage zeigt sich dabei folgende Ausgangssituation: Es gibt keine Vergleichswerte für eine Surfanlage dieser Art, auf die man sich bei der Berechnung der zu erwartenden durchschnittlichen Verkehrsvolumina bzw. der Belastungsspitzen sowie auf die konkreten Auswirkungen bezüglich der Parkierung abstützen könnte.</p> <p>Zusätzlich zur beschriebenen Ausgangssituation ist der Planungsbericht betreffend Besucherzahlen teilweise missverständlich. Es wird an einzelnen Stellen von Surferinnen und Surfern gesprochen, an anderen Stellen von Besuchern, was zu diesem Umstand führen kann.</p>	<p>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.</p> <p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> 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. Die Annahmen und Ausführungen werden im Rahmen des Mobilitätskonzepts nochmals überprüft und bereinigt. Dies erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p>
8.3 Parkierung/Verkehr	<p><b>Hinweis:</b> Für die verkehrlichen Betrachtungen, insbesondere das Parkieren, sollte der Perimeter grundsätzlich auf die gesamte Erholungszone gelegt werden. Insbesondere im Falle von Grossveranstaltungen kann eine zeitliche Koordination durch die Gemeinde sinnvoll sein.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Grossveranstaltungen sind in Regensdorf bewilligungspflichtig. 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.</p>
8.4 Parkierung	<p><b>Hinweis:</b> Die ZPF empfiehlt die Entscheidung für eine hohe Parkplatzzahl, die auf eine Entlastung der angrenzenden (Wohn-)Gebiete von Parksuchverkehr abzielt, im Mobilitätskonzept abzubilden.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Das Anliegen wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts aufgenommen.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>den. Damit verbunden sollten ergänzende Massnahmen sowie wirksame Steuerungsmechanismen formuliert werden, welche insgesamt die Umsetzung der regionalen Modal-Split-Ziele gewährleisten können.</p> <p><b>Begründung:</b> <i>Modal Split-Ziele sichern</i> Zur Erreichung des Modal Split-Ziels der Region Furttal sind wirksame Massnahmen zu ergreifen. Das im Planungsbericht gewählte «Worst-Case-Szenario» zur Bestimmung des Parkplatzbedarfs ist nachvollziehbar, da durch die zusätzlichen Parkplätze die schon heute schwierige Parkierungssituation, die zu einer Belastung der umliegenden (Wohn-)Gebiete mit PARSUCHVERKEHR führt, verbessert werden kann. Andererseits ist mit dieser Herangehensweise das Parkplatzangebot grösser als wenn man das Angebot auf das erwünschte Verhalten (Modal Split-Anteil MIV von 50%) ausrichtet. Dadurch wird die Wirkung des Mobilitätskonzepts möglicherweise geschwächt werden.</p>	
8.5 Verkehr	<p><b>Hinweis:</b> Die ZPF empfiehlt in den weiteren Planungsschritten, insbesondere im Mobilitätskonzept und der Verbesserung der Verkehrserschliessung für die gesamte Erholungszone, den Fuss- und Veloverkehr zu integrieren.</p> <p><b>Begründung:</b> Das Areal der Surfanlage und die Erholungszone liegen in der ÖV-Güteklasse E und sind damit relativ schlecht erschlossen. Der Fokus im Planungsbericht liegt auf der Verbesserung dieser ÖV-Erschliessung. Auf die Erschliessung zu Fuss und mit dem Velo wird im Planungsbericht nicht weiter eingegangen, abgesehen von Veloangeboten zwischen dem Bahnhof Regensdorf und der Surfanlage. Da dieses Naherholungsangebot insbesondere auch der Bevölkerung aus Regensdorf und dem gesamten Furttal genutzt werden sollen, sollten im Rahmen des Mobilitätskonzepts auch entsprechende Massnahmen vorgesehen werden.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Das Anliegen wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts aufgenommen.</p>
9.1 Verkehr	<p>Der Gemeinderat Buchs geht davon aus, dass die Steuerung der Besucherzahl sich nur auf die Benutzer des Wellensees bezieht. Die übrigen Anlageteile, wie Beachvolleyball, Skateranlage (Pool), Schwimm- und Planschbecken, Spielplatz, Park, Strand und Restaurant unterliegen keiner direkten Steuerung. Aufgrund der erwarteten Besucherzahl von rund einer Viertel Million Personen ist die Ausdehnung der Buslinie 452 - nach Meinung des Buchser Gemeinderates – nicht nur für die Surfanlage zu prüfen, sondern für die ganze Sport- und Freizeitanlage umzusetzen.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Eine Ausdehnung der Betriebszeiten und eine Taktverdichtung der Buslinie 452 werden in Abhängigkeit der Entwicklung der Besucherzahlen für die Surfanlage sowie für die weiteren Sportanlagen im Gebiet Wisacher geprüft. Mit dem zu erarbeitenden Mobilitätskonzept muss der Nachweis erbracht werden, wie die Modalsplitziele erreicht werden.</p>
9.3 Parkierung	<p>Der Gemeinderat Buchs ist der Auffassung, dass trotz entsprechender Reglementierungen in der BZO die bestehenden/geplanten Parkierungsanlagen für die gesamte Erholungszone Wischer nicht ausreichen werden. Dies, vor allem dann, wenn die von der wave<sup>UP</sup> angedachten Lenkungsmaßnahmen nicht greifen und zudem der angestrebte ÖV-Anteil auf dem derzeitigen kantonalen Mittel (= 22 %) verharren sollte.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Die Parkierungsanlage ist so dimensioniert, dass sie die Nachfrage auch im worst-case-Szenario aufzunehmen vermag. Mit dem Erreichen des Modalsplit-Ziels von 50% ÖV wird sich die Parkierungssituation rund um die Sportanlagen Wisacher insgesamt sogar verbessern.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>Der Planungsbericht widmet sich ausführlich dem Thema Verkehr. Entsprechend den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan soll mit geeigneten Massnahmen dafür gesorgt werden, dass der Anteil der Personen - welche mit dem ÖV an- und abreisen - bei über 50 % liegt (ohne Personen, die zu Fuss oder mit dem Velo anreisen, Biomodalsplit). Gemäss ersten Abschätzungen mit dem Modal-Split-Tool, die im Rahmen des ASTRA-Forschungsauftrages 2014/005 erstellt wurden, zeigen, dass dieses Ziel durchaus realistisch ist. Für die Schätzung des Parkplatzbedarfs wurde dennoch - im Sinne eines worst-case-Szenarios - davon ausgegangen, dass der Anteil der Personen, welche mit dem ÖV anreisen, nur bei 22 % liegt. Daraus ergibt sich, dass zu Spitzenzeiten 292 Besucher und 55 Beschäftigte, welche mit dem Auto anreisen, sich im Perimeter der Anlage aufhalten. Bei 1,6 Personen pro Fahrzeug ergibt sich während den Spitzenstunden ein Bedarf von 217 (218) Fahrzeugabstellplätzen. Insgesamt sollen für die gesamte Erholungszone Wischer insgesamt 403 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.</p>	

#### 4. Fruchtfolgeflächen, Zersiedelung, Landschaftsschutz

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.6 Fruchtfolgeflächen	<p>Es wird eine Fläche von 7.7 ha Landwirtschaftsgebiet mit einem hohen Anteil an wertvollen Fruchtfolgeflächen aufgegeben. Dass gleichzeitig das Gebiet Leematten wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, ist abgesehen von der erheblich kleineren Fläche auch deshalb nur eine scheinbare Kompensation, als dieses gemäss Planungsbericht als nur bedingt geeignete Fruchtfolgefläche eine deutlich geringere Bodenqualität aufweist und deshalb nur zur Hälfte angerechnet werden kann. Zudem wäre es angesichts der ungünstigen Lage und Topografie wohl ohnehin nie einer Erholungsnutzung zugeführt worden, der Verzicht auf diese Erholungszone damit also nur auf dem Papier ein tatsächlicher Verzicht. Dass die Fruchtfolgeflächen andernorts kompensiert werden sollen, vermag den Verlust an natürlichen Fruchtfolgeflächen ebenfalls nicht aufzuwiegen, ist dies doch keine Rechtfertigung für die Aufgabe von natürlich gewachsenen Fruchtfolgeflächen sondern eine zwingende Folge daraus. Im Gegenzug wird das Siedlungsgebiet ohne Not ausgedehnt und dabei die wichtige Landschaftskammer zwischen Dällikon und Regensdorf als Grüngürtel zwischen den Siedlungsgebieten weiter angetastet. Der Wert solcher Grünverbindungen zwischen den Siedlungen für die Natur ist sehr hoch.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Die wegfallenden Fruchtfolgeflächen werden vollständig kompensiert. Die Kompensation erfolgt in einer Distanz von lediglich 700 m. Das Vorhaben tangiert die Landschaftskammer zwischen Dällikon und Regensdorf nur marginal. Es grenzt im Osten direkt an ein Wohnquartier an und im Norden an die bestehenden Sportanlagen. Es tangiert insbesondere den im regionalen Richtplan festgesetzten Vernetzungskorridor nicht.</p>
5.3 Fruchtfolgefläche	<p>Nahezu der ganze Perimeter der Einzonung und insbesondere der Bereich, in welchem der Surfpark errichtet werden soll, betrifft Fruchtfolgeflächen. Es wurde soeben aufgezeigt, dass es sich bei der Erholungszone für den Surfpark um eine eigentliche Bauzone handelt.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Die wegfallenden Fruchtfolgeflächen werden vollständig kompensiert. Die Kompensation erfolgt in einer Distanz von lediglich 700 m. Die Interessenabwägung bezüglich Fruchtfolgeflächen wird im Planungsbericht ergänzt.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p>Nach Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).</p> <p>Welche kantonalen Ziele damit gemeint sind, wird durch den Verordnungsgeber offengelassen. Auf alle Fälle muss ein starkes, überwiegendes kantonales Interesse ausgewiesen werden. Ein Standort in Fruchtfolgeflächen darf nur gewählt werden, wenn unter Berücksichtigung des hohen Stellenwerts der Fruchtfolgeflächen eine andere Lösung raumplanerisch ausgeschlossen ist (Aemisegger/Kissling, Praxis-Kommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 15 N. 79).</p> <p>Faktisch kommt Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV zwar nur dann zur Anwendung, wenn ein Kanton noch Reserven an Fruchtfolgeflächen hat. Wo der Mindestumfang nicht mehr gewährleistet wäre, geht Art. 30 Abs. 2 RPV vor. Kantone, die ihr Kontingent an Fruchtfolgeflächen unterschritten haben, dürfen neue Bauzonen in Fruchtfolgeflächen nur noch ausscheiden, wenn sie diese ausserhalb der Bauzonen kompensieren können oder Planungszonen für unerschlossene Gebiete in Bauzonen bestimmen. Dies trifft auf den Kanton Zürich zu. Entsprechend wird für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ein Bedarfsnachweis und eine Begründung des Standorts verlangt (Baudirektion Kanton Zürich, Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen, Umsetzung in den Gemeinden, Stand Mai 2018, Ziff. 4.2).</p> <p>Das starke und ausgewiesene Interesse am Erhalt von Kulturland und von Fruchtfolgeflächen und die Respektierung des Sachplans Fruchtfolgeflächen sind somit in jedem Fall zu berücksichtigen. Nach Art. 15 Abs. 4 RPG darf Kulturland im Rahmen einer Einzonung nicht zerstückelt werden. Nach Art. 1 Abs. 2 lit. d RPG hat die Raumplanung die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern, gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG ist die Landschaft zu schonen und der Landwirtschaft sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.</p> <p>Entsprechend kann eine Kompensation auch nur dann erfolgen, wenn für eine Einzonung überwiegende (kantonale) Interessen bestehen. Solche bestehen vorliegend nicht. Insbesondere geht aus dem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV nicht hervor, dass im Kanton Zürich keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Im Planungsbericht wird auf das überkommunale Interesse an der Anlage hingewiesen. Es geht dabei nicht nur um die Frage, ob in der Gemeinde Regensdorf keine solchen zur Verfügung stehen, bzw. ob der vorgesehene sich als bester in der Gemeinde auszeichnet.</p>	

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
5.5 Kulturland	<p>Das für eine Kompensation vorgesehene Grundstück im Gebiet Steingasse liegt im Altlastenverdachtsflächenkataster, weshalb sich dieses Grundstück nur bedingt als Kompensationsfläche eignet. Das bestehende Landwirtschaftsgebiet Gries/Geren eignet sich um einiges besser als die vorgesehene Kompensationsfläche. Die Einzonung und der Bau der Surfanlage haben eine verpönte Zerstückelung von Kulturland zur Folge.</p> <p>Aus diesen Ausführungen ergibt sich aber auch, dass keine umfassende Interessenabwägung für die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen stattgefunden hat und insbesondere kein überwiegendes Interesse für eine solche Beanspruchung besteht.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Mit der im Planungsbericht erläuterten vollständigen Kompensation der Fruchtfolgeflächen trifft auch der Einwand einer mangelnden Berücksichtigung der Versorgungsbasis des Landes ins Leere. Die Umzonung von der Landwirtschafts- in die Erholungszone führt zu keinerlei Einschränkung des Eigentumsrechts, ganz im Gegenteil. Während das Land in einer Erholungszone sehr wohl noch landwirtschaftlich genutzt werden darf, ist eine landwirtschaftsfremde Nutzung in der Landwirtschaftszone ausgeschlossen. Dem Eigentümer erwächst durch die Umzonung sogar ein Mehrwert seines Eigentums, weil die bisherige Nutzung weiterhin möglich ist, unabhängig davon ob die Parzelle selbst bewirtschaftet oder einem anderen Landwirt verpachtet wird, da zusätzlich weitere, nicht landwirtschaftliche Nutzungen erlaubt sind.</p>
5.7 Zersiedelung	<p>Eine Festlegung der Erholungszone und der Bau der geplanten Anlage führen überdies auch zu einer weiteren Zersiedelung. Dieses Argument wird im Bericht nach 47 RPV im Zusammenhang mit den in der Gemeinde geprüften Alternativstandorten "Leematten" und "Rietli" ausdrücklich erwähnt. Im Zusammenhang mit der umstrittenen Einzonung findet dieses Argument indessen kein Gehör.</p> <p>Auch dies kündigt von einer unzureichenden und einseitigen Interessenabwägung. Die Verhältnisse der drei verschiedenen Standorte sind diesbezüglich vergleichbar.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Das Vorhaben leistet der Zersiedelung keinen Vorschub. Es grenzt im Osten direkt an ein Wohnquartier an und im Norden an die bestehenden Sportanlagen.</p>
5.8 Landschaftsschutz	<p>Unzweckmässig ist aber auch die Streichung der gestalterischen Anforderungen in Ziff. 8.2 BZO. Die geltende Version verlangt, dass sich Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten besonders gut ins</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung für Surfanlage berücksichtigen (Anpassung Entwurf BZO)</b> Die erhöhten gestalterischen Anforderungen in der aktuell gültigen Bau-</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	Landschaftsbild einzuordnen haben. Weshalb auf dieses Erfordernis verzichtet wird ist im Hinblick auf das Ausmass der Anlage und den Landschaftsschutz unerklärlich.	ordnung gelten nur für das Gebiet Leematten (welches mit der Vorlage ja wieder der Landwirtschaftszone zugeschlagen werden soll) wo aufgrund der Hanglage eine schwierigere Situation besteht. Für das Gebiet Wisacher bestehen heute keine besonderen gestalterischen Anforderungen. Zusammen mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht wird in der BZO festgelegt, dass der Gestaltungsplan eine besonders gute Gestaltung der Parkanlage und der Bauten sicher zu stellen hat. Insbesondere ist die Einordnung in das Landschaftsbild am Siedlungsrand besonders gut zu lösen. Zum Gestaltungsplan kann der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen.

## 5. Lärm

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.10 Lärm	Das Vorhaben grenzt im Osten unmittelbar an ein Wohngebiet an. Das Lärmgutachten geht zwar davon aus, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Auffallend ist indes vorab, dass sich die tatsächlichen Lärmbelastungen gegenüber den Versprechungen anlässlich der öffentlichen Informationsveranstaltung (40 dB) als erheblich grösser erweisen. So nähert sich insbesondere der Freizeitlärm an einigen Messpunkten sehr stark den für andere Lärmarten, wie z.B. den Sportlärm, gesetzlich zulässigen Grenzwerten (bis zu 54 dB) und hat jedenfalls eine enorme Ausdehnung. Diese gegenüber den öffentlichen Informationen deutlich verschärfte Lärmsituation hätte zu einer sorgfältigen Neubeurteilung führen müssen, was angesichts der kurzen Zeit bis zur öffentlichen Auflage offensichtlich nicht erfolgt ist. Nicht berücksichtigt wurde im Lärmgutachten sodann der Grundsatz, dass Einwirkungen nicht nur einzeln sondern auch gesamthaft zu beurteilen sind. So sind insbesondere der Freizeit- und der Sportlärm als gleichartige Lärmmissionen auch in ihrem Zusammenwirken zu beurteilen, was zu einer entsprechenden Pegelkorrektur nach oben führen muss.	<b>Hinweis aus Begründung im Planungsbericht bereits abgehandelt</b> Das Lärmgutachten wurde von einem qualifizierten Fachbüro erarbeitet. Der Vorwurf, es sei keine sorgfältige Beurteilung erfolgt, ist somit unzutreffend.
4 Lärm	<p><b>Antrag:</b> Eine Baubewilligung für den Surfpark darf nur erteilt werden, wenn sich der Betreiber der Anlage vertraglich verpflichtet, die Lärmgrenzwerte auch in den Wohnzonen an den Hanglagen einzuhalten. Es sind die Lärmmissionen der gesamten Anlage nach den Richtlinien der LSV zu berücksichtigen. Es darf keine Sonderbewilligung erteilt werden. Den Polizeivorschriften der Gemeinde Regensdorf, Art. 12, bezüglich dem Verbot von Lautsprecheranlagen im Freien ist Folge zu leisten.</p> <p><b>Begründung:</b></p>	<p><b>Antrag nicht berücksichtigen, Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> Bezüglich der Lärmmissionen gelten die einschlägigen Vorschriften aus der Lärmschutzverordnung. Demnach ist einzig auf gemessene Werte abzustellen, die subjektive Empfindung ist nicht massgebend. Eine darüber hinaus gehende Regelung mittels eines Vertrags erübrigt sich. 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. Die Lärmbelastung von weiter entfernten Gebieten (z.B. Hubackerstrasse)</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
6.1 Lärm	<p>Es ist bekannt, dass der Lärm sich auch in die Höhe ausbreitet. In unserem Quartier Hubackerstrasse sind die Geräusche der Dällikerstrasse und die Lärmemissionen bei sportlichen Anlässen im Wisacher sehr gut zu hören. Wir müssen deshalb annehmen, dass auch die Emissionen der Surfanlage eine grosse Auswirkung auf das Quartier hätten.</p> <p><b>Antrag:</b></p> <p>In Ziffer 8.2 rev. BZO oder an anderer geeigneter Stelle seien folgende zusätzlichen Vorschriften aufzunehmen:</p> <p>Entlang der gesamten östlichen und südlichen Grenze des Gebietes der Erholungszone gegenüber dem Gebiet aller benachbarten Wohnzonen, mithin vom nordöstlichsten bis zum südlichsten Punkt der Erholungszone, ist auf dem Gebiet der Erholungszone die Erstellung von durchgehenden, mindestens 8 Meter hohen begrüneten Lärmschutzhügeln und Lärmschutzwällen aus natürlichen Materialien anzuordnen, falls in der Erholungszone Wisacher eine Surfanlage oder eine andere Freizeitlärm verursachende Nutzung realisiert wird.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die in den Lärmkarten des Lärmgutachtens vom 22.11.2018 dargestellten Ergebnisse berücksichtigen die Abschirmung der Wohnzone durch die ins Geländemodell eingearbeiteten auf dem Gebiet der Erholungszone dargestellten einzelnen Hügel. Die Erstellung solcher Hügel ist offenkundig grundsätzlich erforderlich und geeignet, die benachbarte Wohnzone vor Lärm zu schützen. Zur Erzielung eines guten Lärmschutzes sind zwischen dem Gebiet der Erholungszone und allen benachbarten Wohngebieten nicht nur einzelne Erdhügel, sondern ein durchgehender Riegel von Erdhügeln und Erdwällen notwendig, welche seitlich versetzt sein, aber – anders als im Modell des Lärmgutachtens - keine direkten Durchgänge aufweisen dürfen. Damit das östlich und südöstlich der Erholungszone gelegene Wohngebiet wirksam vor Lärm geschützt wird, ist die Erstellung einer durchgehenden Lärmschutzeinrichtung in Form von mindestens 8 m hohen begrüneten Erdhügeln und Erdwällen daher in den Bauvorschriften zu verankern.</p>	<p>se) ist deutlich geringer.</p> <p>Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, wird die Frage der Beschallung noch konkreter, als dies heute möglich ist, behandelt werden können.</p> <p><b>Antrag nicht berücksichtigen</b></p> <p>Für die geforderten Lärmschutzwälle besteht keine gesetzliche Grundlage, da das Lärmgutachten zeigt, dass die geltenden Grenzwerte überall eingehalten werden.</p> <p>Im zu erarbeitenden Gestaltungsplan, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann, wird auch die Bodenmodellierung ein Thema sein.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.11 Betriebszeiten	<p>Zudem wurden in der Öffentlichkeit jeweils Betriebszeiten von 08.00 bis 20.00 Uhr kommuniziert. Es wurde von Anfang an befürchtet, dass diese Betriebszeiten völlig unrealistisch sind, ist doch davon auszugehen, dass die Surfanlage zu einem grossen Teil in den Randzeiten ausserhalb der Arbeitszeiten und damit v.a. am Abend besucht werden wird. Dies dürfte insbesondere auf die Sommermonate mit den langen Sommerabenden zutreffen. Das Lärmgutachten geht denn auch bereits von deutlich längeren Betriebszeiten aus; so sollen verschiedene Sportanlagen bis 21.00 Uhr, der Gastronomiebetrieb mit Lautsprechern im Freien gar bis 22.00 Uhr geöffnet sein. Es ist dann wohl höchstens noch eine Frage der Zeit, bis auch das Surfbecken länger als bis 20.00 Uhr in Betrieb ist und damit die Lärmbelastung noch deutlich zunehmen wird. Selbst wenn die Grenzwerte noch eingehalten werden können, muss diese massive zusätzliche Lärmbelastung des angrenzenden Wohnquartiers in die Interessenabwägung einfließen.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen</b> Die zulässigen Betriebszeiten werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p>
6.2 Lärm	<p><b>Antrag:</b> In Ziffer 8.2 rev. BZO oder an anderer geeigneter Stelle seien folgende zusätzlichen Vorschriften aufzunehmen:</p>	<p><b>Antrag berücksichtigen</b> Die zulässigen Betriebszeiten werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p>



Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung	
	Für jede Nutzung der Erholungszone sind je nach Mass der zu erwartenden Lärmmissionen und deren Lästigkeit verbindliche Betriebszeiten festzulegen. Diese Tätigkeiten dürfen nicht früher beginnen und nicht später enden als in den nachstehenden Zeitangaben festgelegt ist:		
	Tätigkeit	Mo – Fr	Sa/So/Feiertag
	<u>Sportlärm:</u>		
	Skateanlage (Pool):	9 – 19 Uhr	10 – 12 Uhr 14 – 18 Uhr
	Volleyball:	9 – 19 Uhr	10 – 12 Uhr 14 – 18 Uhr
	<u>Freizeitlärm:</u>		
	Surfbecken:	9 – 19 Uhr	10 – 12 Uhr 14 – 18 Uhr
	Schwimmbecken:	8 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Planschbecken:	8 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Spielplatz:	8 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Strand:	8 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Park, Bouldern, Pumptrack, Spielwiese:	8 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	<u>Anlagenlärm:</u>		
	Wellengenerator:	9 – 19 Uhr	10 – 12 Uhr 14 – 18 Uhr
	Küchenabluft:	9 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Parkplatz:	7 – 20 Uhr	8 – 19 Uhr
	Anlieferung:	7 – 18 Uhr	keine
	<u>Gastronomielärm:</u>		
	Personen auf Terrasse:	9 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	Lautsprecher für Hintergrundmusik.:	9 – 20 Uhr	9 – 19 Uhr
	<u>Verkehr:</u>		
	Mehrverkehr auf den öffentlichen Strassen, welcher durch den Betrieb der Anlage entsteht:	7 – 21 Uhr	8 – 20 Uhr
	Der Gemeinderat kann diese Betriebszeiten nicht ausdehnen, aber jederzeit zusätzlich beschränken, wenn die Bewohner der Wohnzone durch den Betrieb der Freizeiteinrichtungen und -anlagen in ihrem Ruhebedürfnis beeinträchtigt werden. Bei der erforderlichen Beurteilung ist dem Schutz des Ruhebedürfnisses der Bewohner Priorität vor den Interessen der Betreiber und Nutzer der Freizeitanlagen einzuräumen.		

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
	<p><b>Begründung:</b> Die Festsetzung von verbindlichen maximalen Betriebszeiten in der Bauordnung schafft klare Verhältnisse und Rechtssicherheit für alle Beteiligten. Sie schützt die Wohnbevölkerung vor den Begehrlichkeiten der nachmaligen Anlagenbetreiber und hilft der Behörde das Recht richtig anzuwenden und durchzusetzen.</p>	
9.2 Lärm	<p>Im Planungsbericht ist unter anderem erwähnt, dass mit einer Öffnungszeit von im Schnitt gut 8 Stunden pro Tag ausgegangen wird.</p> <p>Im «Lärmgutachten Umweltbericht» der bakus Bauphysik &amp; Akustik GmbH wurden hingegen verschiedene Einwirkungszeiten von 08:00 – 20:00 Uhr / 08:00 – 21:00 Uhr / 09:00 – 22:00 Uhr (= 12 bzw. 13 Stunden) angenommen. Auf Seite 6 des erwähnten Lärmgutachtens sind die obigen Einwirkungszeiten klar als Betriebszeiten deklariert. Die nicht unwesentliche Differenz zwischen Öffnungs- und Einwirkungs-/Betriebszeiten ist unseres Erachtens klärungsbedürftig. Zumindest fehlt ein entsprechender Hinweis in einem der beiden Berichte (Planungsbericht / Lärmgutachten).</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen</b> Die zulässigen Betriebszeiten werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p> <p>Das Lärmgutachten ist bewusst von längeren Betriebszeiten ausgegangen, um bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte auf der sicheren Seite zu liegen. Die im Lärmgutachten genannten Zeiten sind daher nicht als verbindliche Betriebszeiten aufzufassen.</p>
2.12 Besucherzahlen	<p>Die Lärmberechnungen sind im Übrigen u.a. auch insoweit in Zweifel zu ziehen, als die Angaben zu den Besucherzahlen im Planungsbericht nicht nachvollziehbar sind. So wird von einer durchschnittlichen Besucherzahl von 500 Personen pro Tag gesprochen. Total werden dagegen 225'000 Besucher pro Jahr erwartet und dies bei einer Betriebsdauer von 250 Tagen pro Jahr. Das wären durchschnittlich 900 Personen pro Tag. Ein derart massiv höheres Besucheraufkommen muss sich auch auf die Lärmauswirkungen erheblich auswirken.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung Planungsbericht)</b> 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 Schwimbeckens und des Planschbeckens und der übrigen Sportanlagen.</p>

## 6. Wasser

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.15 Wasserverbrauch	<p>Dies gilt auch mit Blick auf den Wasserverbrauch der Anlage. Das riesige Becken soll offenbar mit Trinkwasser gefüllt werden. Woher das Wasser kommen soll und um welche Mengen es sich dabei handelt, wird im Umweltbericht nicht ausgeführt. Ebenso fehlen Angaben dazu, wie dieses entsorgt und erneuert werden soll. Angesichts des sich abzeichnenden Klimawandels, welcher auch in der Schweiz zu akutem Trinkwassermangel führen kann, wie dies der Sommer 2018 eindrücklich zeigte, liegt eine derartige Ver(sch)wendung von Trinkwasser sicherlich nicht im öffentlichen Interesse. Im Übrigen zeigt sich auch in diesem Punkt ein weiteres mal die Unvollständigkeit der Planvorlage.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung für Surfanlage berücksichtigen (Anpassung Entwurf BZO)</b> Der detaillierte Umgang mit dem Thema Wasser wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann.</p>
7.6 Trinkwasserbezug	<p>Das Furttal wird zu einem wesentlichen Teil mit Trinkwasser aus dem Zürichsee versorgt. Der Surfpark wird zu einem Grossverbraucher von Trinkwasser. Mit der Antwort auf die nicht berücksichtigten Einwendungen [im</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b> Der Wasserbedarf der Anlage führt zu keiner Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung. Es bestehen erste grobe Abschätzungen des Wasserverbrauchs im Normalbetrieb; die erforderlichen Wassermengen kön-</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
8.1 Grundwasser	<p>Rahmen der öffentlichen Auflage zum Nachtrag der Gesamtrevision des regionalen Richtplans] wurde festgehalten, dass die Anlage ausschliesslich im Winter einen Wasserwechsel benötigt. Während im Sommer der Pegel am Katzensee um bis zu 25 cm absinken kann, wird eine Surfanlage kaum solche Niveauschwankungen hinnehmen können, noch finden sich Bedarfszahlen für den Betrieb und Unterhalt der Anlage.</p> <p>Dieses Thema wurde im Planungsbericht völlig ausgeblendet und nimmt kein Bezug auf den Versorgungsplan.</p> <p><b>Antrag:</b> In den weiteren Planungsschritten sind weitergehende Ausführungen zu den Auswirkungen der Anlage auf das Grundwasser zu machen.</p> <p><b>Begründung:</b> Im Furttal herrscht aufgrund der geringen Wassermenge des Furtbachs und dem hohen Wasserbedarf der hier ansässigen Landwirtschaft-gelegentlich Wasserknappheit. Dementsprechend verlangt der Umgang mit dem Wasser eine hohe Aufmerksamkeit. Dies gilt insbesondere für das Grundwasser. Die geplante Surfanlage ist in einem Gebiet vorgesehen, das in seinem südlichen Bereich ein Grundwasservorkommen von grosser Mächtigkeit (10-20m) aufweist. Dieser Aspekt wird im vorliegenden Planungsbericht nicht behandelt, was im weiteren Projektverlauf allfällig Implikationen zeitigen kann.</p>	<p>nen 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. Eine genaue Ermittlung des Wasserverbrauchs wird im kommenden Gestaltungsplanverfahren möglich sein, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann. Bereits im Vorprüfungsverfahren als auch im Genehmigungsverfahren, dass 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.</p> <p><b>Antrag berücksichtigen</b> Die geforderten Ausführungen werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erbracht, zu welchem der Souverän an der Gemeindeversammlung nochmals Stellung nehmen kann. 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.</p>

## 7. Energiebedarf

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.14 Energiebedarf	<p>Die Anlage wird sodann gemäss Angaben im Umweltbericht einen Energiebedarf von 3000 MWh/a aufweisen, was dem jährlichen <i>Energiebedarf von 450 Haushalten</i> entspricht. Selbst wenn, wie angestrebt, 900 MWh/a über eine PV-Anlage erzeugt werden könnten, ist dies ein massiver Energieverschleiss, der dem öffentlichen Interesse an einem sparsamen und effizienten Energieeinsatz diametral zuwiderläuft, zumal in Zukunft vermehrt von Energieengpässen auszugehen ist.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung berücksichtigen (Ergänzung der BZO)</b> Da die Bevölkerung auch im Furttal, im Wehntal und in Zürich Nord wächst, ist davon auszugehen, dass – wo auch immer – kein zusätzliches Freizeitangebot entsteht, welches naturgemäss auch einen gewissen Energiebedarf hat. Mit dem Projekt waveup ist sichergestellt, dass ein möglichst grosser Teil dieser Energie im Areal selbst produziert wird (neben der Photovoltaik auch Nutzung von Abwärme, weitere Möglichkeiten werden gesucht) und dass extern bezogene Energie nur aus erneuerbaren Quellen stammt. Durch die Lage im Gebiet Wisacher, wo ein Modalsplit von 50% ÖV realistisch ist, kann zudem gegenüber einer peripherer gelegenen Anlage der nicht zu unterschätzende Energieverbrauch durch die An- und Wegreise stark reduziert werden.</p>

## 8. Eigentum

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung
2.18 Eigentum	<p>Das zur Umzonung vorgesehene Land steht heute im privaten Eigentum. An der Informationsveranstaltung wurde ausgeführt, dass von zwei Grundeigentümern Absichtserklärungen vorliegen und mit einer Grundeigentümerin noch Verhandlungen im Gange seien, wobei aufgrund der Unterlagen ungeklärt ist, wer das Land denn erwerben würde. Falls es die Gemeinde wäre, so müsste hierüber angesichts des zu erwartenden Kaufpreises wohl die Gemeinde abstimmen. Ob dieser Kauf genehmigt würde, ist offen. Unzutreffend wäre dann zudem die Information, dass der Surfpark die Gemeinde nichts kosten würde. Falls dagegen der Verein waveup der Käufer wäre, so wäre in keiner Weise gesichert, zu welchen Zwecken dieser das Land verwenden wird.</p> <p>Mit anderen Worten besteht keinerlei Gewähr dafür, dass das Land nach der erfolgten Umzonung auch tatsächlich der öffentlichen Zwecksetzung wie sie im regionalen Richtplan festgehalten ist, zugeführt werden kann. Die Umzonung erweist sich somit als unzweckmässig, da der damit verfolgte Zweck unter Umständen gar nicht erreicht werden kann. Wenn schon, dann hätte zuerst das Land gesichert werden müssen. Dabei hätte auch geklärt werden können, ob das Land aufgrund der Anforderungen des bäuerlichen Bodenrechts überhaupt gekauft werden kann.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b> Mit den zwei Grundeigentümern, auf deren Flächen der Park mit Surfanlage vorgesehen ist (das entspricht dem Perimeter der beantragten Gestaltungsplanpflicht) bestehen unterschriebene Absichtserklärungen. Von der restlichen, heute noch nicht für Sportanlagen genutzten Flächen der gesamten Erholungszone Wisacher sind knapp 2/3 im Besitz der Gemeinde und können so – die Zustimmung der Gemeindeversammlung zu den entsprechenden Vorhaben vorausgesetzt – jederzeit für den Bau von Sportanlagen verwendet werden. Das restliche Drittel der verbleibenden Flächen ist in privatem Besitz. Hier muss mit dem Besitzer von Inanspruchnahme eine Einigung erfolgen. Ein Erwerb durch die Gemeinde, solange das Gebiet in der Landwirtschaftszone liegt, ist aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts nicht möglich, resp. nur mit der Auflage, das Land innert einer bestimmten Frist an einen Bewirtschafter weiter zu veräussern.</p>
5.6 Eigentumsfreiheit	<p>Der landwirtschaftliche Betrieb der Familie der Einwenderin ist auf eine genügend grosse Landfläche angewiesen. Die Bewirtschaftung des Grundstückes Kat.-Nr. 2405 ist daher für den landwirtschaftlichen Betrieb von existenzieller Bedeutung und betriebsnotwendig. Unter diesen Umständen dürfte eine Beanspruchung des Grundstückes Kat.-Nr. 2405 im Sinne der Erholungszone für den Bau einer Sportanlage von vornherein nicht in Frage kommen. Solches stellte vielmehr eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsfreiheit dar.</p> <p>Gemäss Art. 36 BV muss für die Einschränkung eines Grundrechts eine gesetzliche Grundlage und ein aktuelles öffentliches Interesse vorliegen. Sodann muss sich eine Massnahme als verhältnismässig erweisen. Dabei muss der Eingriff geeignet und erforderlich sein. Sodann der Eingriff die Relation zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung wahren. Dies bedeutet, dass das öffentliche Interesse das bestehende private Interesse überwiegen muss.</p>	<p><b>Hinweis aus Begründung nicht berücksichtigen</b> Die Umzonung von der Landwirtschafts- in die Erholungszone führt zu keinerlei Einschränkung des Eigentumsrechts, ganz im Gegenteil. Während das Land in einer Erholungszone sehr wohl noch landwirtschaftlich genutzt werden darf, ist eine landwirtschafts-fremde Nutzung in der Landwirtschaftszone ausgeschlossen. Dem Eigentümer erwächst durch die Umzonung sogar ein Mehrwert seines Eigentums, weil die bisherige Nutzung weiterhin möglich ist, unabhängig davon ob die Parzelle selbst bewirtschaftet oder einem anderen Landwirt verpachtet wird, da zusätzlich weitere, nicht landwirtschaftliche Nutzungen erlaubt sind.</p> <p>Mit der im Planungsbericht erläuterten vollständigen Kompensation der Fruchtfolgeflächen trifft auch der Einwand einer mangelnden Berücksichtigung der Versorgungsbasis des Landes ins Leere.</p> <p>Die Aussage, dass das Grundstück gar für den Bau einer Sportanlage in Frage käme, ist spekulativ. Beim Vorliegen eines konkreten Projekts werden dannzumal die erforderlichen Verhandlungen zu führen sein, wobei der Zurverfügungstellung von Realersatz sicher ein hoher Stellenwert zukommen wird.</p>

---

<b>Nr. Themenbereich</b>	<b>Antrag und Begründung</b>	<b>Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung</b>
	<p>Aufgrund der Betriebsnotwendigkeit der Bewirtschaftung des Grundstücks Kat.-Nr. 2405 durch den landwirtschaftlichen Betrieb überwiegt das private Interesse ein allfälliges öffentliches Interesse, zumal die Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. d RPG verankerten Ziele der Raumplanung darstellt. Damit stehen einer allfälligen Beanspruchung nicht nur die privaten Interessen der Familie der Einwenderin, sondern vielmehr auch ein öffentliches Raumplanungsinteresse entgegen.</p> <p>Das Grundstück Kat.-Nr. 2405 dürfte somit gar nie zum Bau einer Sportanlage beansprucht werden können. Unter diesen Umständen erweist sich die Einzonung des Grundstück Kat.-Nr. 2405 als unzweckmässige Planungsmassnahme auf Vorrat ohne Realisierungsaussichten. Entsprechend ist auf jeden Fall auf die Einzonung des Grundstück Kat.-Nr. 2405 zu verzichten.</p>	

---