

Privater Gestaltungsplan Burgmoos

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32720 – 9.7.2020

<b>Inhalt</b>		
	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
	<b>2 ANFORDERUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
	2.1 Richtprojekt	6
	2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
	2.3 Ver- und Entsorgung	11
	2.4 Gewässerschutz	12
	2.5 Lärmsituation	12
	2.6 Weitere Grundlagen	13
	<b>3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
	3.1 Zweck (Ziff. 1)	14
	3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)	14
	3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)	14
	3.4 Gestaltung (Ziff. 4)	15
	3.5 Bebauung (Ziff. 5)	15
	3.6 Nutzung (Ziff. 6)	17
	3.7 Freiraum (Ziff. 7)	18
	3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)	20
	3.9 Umwelt (Ziff. 9)	21
	3.10 Etappierung (Ziff. 10)	22
	3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)	22
	<b>4 AUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
	4.1 Grundsatz	23
	4.2 Orts- und Landschaftsbild	23
	4.3 Umweltschutz	24
	4.4 Fazit	26
	<b>5 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG</b>	<b>28</b>
	5.1 Übersicht Gesamtablauf	28
	5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	28
	5.3 Vorprüfung	29
	<b>BEILAGEN</b>	<b>31</b>

**Auftraggeber** Tennisclub Burgmoos, Richterswil

**Bearbeitung** SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Christoph Bill, Beat Jossi

**Titelbild** Luftbild Perimeter Gestaltungsplan (Google Maps)

# 1 EINLEITUNG

## Neubau Tennishalle und Erweiterung Garderoben

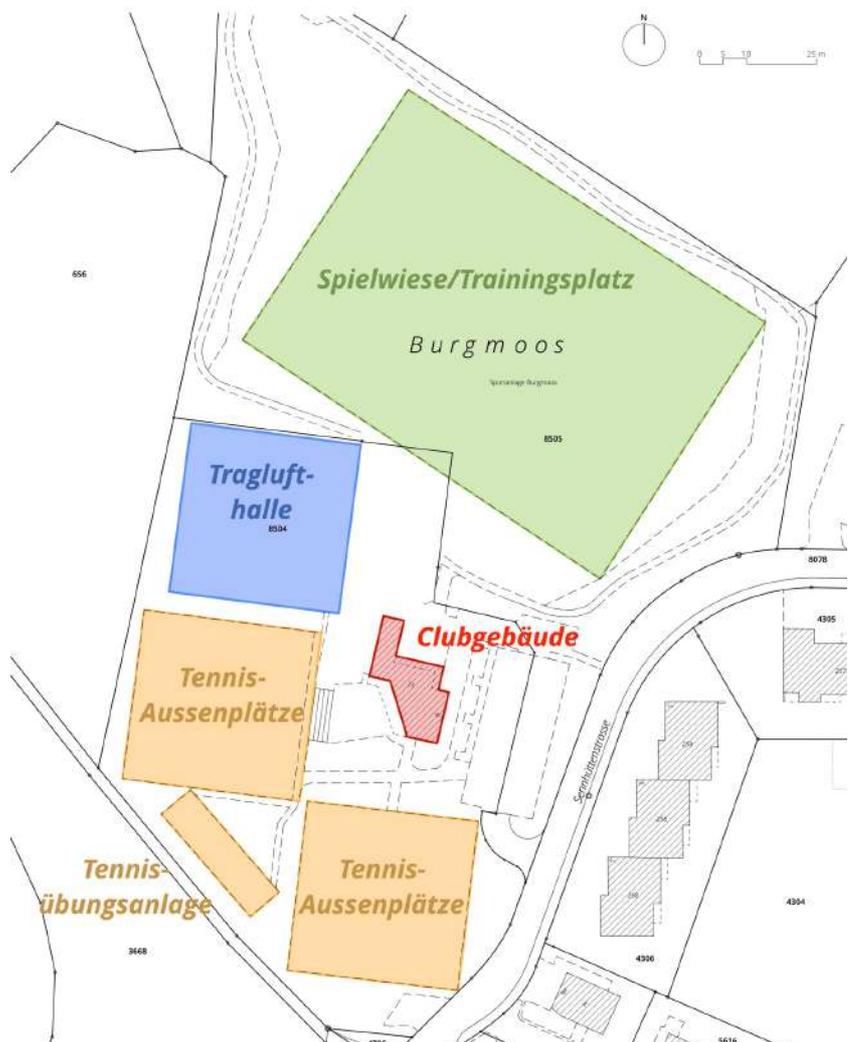
Der Tennisclub Burgmoos Richterswil (TCB) wurde in den 80er-Jahren gegründet und zählt ca. 200 Aktiv-Mitglieder, 200 Junioren und 110 Passiv-Mitglieder. Auf dem Clubareal befinden sich sechs Tennisplätze sowie ein Clubgebäude mit Restaurant. Im südlichen Bereich bestehen vier Sandplätze. Zwischen den südlichen Tennisplätzen ist zudem eine asphaltierte Tennisübungsanlage angeordnet.

Die nördlichen zwei Tennisplätze sind im Winter jeweils mit einer Traglufthalle überdacht. Der Tennisclub Burgmoos möchte nun anstelle der Traglufthalle eine fixe Tennishalle realisieren.

Nördlich der Tennisanlage befindet sich eine Spielwiese, welche vom Fussballclub Richterswil als Trainingsplatz genutzt wird. Der Fussballclub möchte im Zuge der Realisierung der Tennishalle das Clubgebäude (Assek.-Nr. 71) zugunsten von zusätzlichen Garderoben erweitern.

Für die Neuorganisation der Sportanlage wurde die Hatt Architekten & Partner AG beauftragt, eine Projektstudie für den Tennis- und Fussballclub zu erarbeiten.

Bestand Sportanlage Tennisclub Burgmoos und Fussballclub Richterswil



## Gestaltungsplanbedarf

Die Sportanlage liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Richterswil im Teilgebiet Burgmoos in der Erholungszone E. Gemäss Art. 25 Ziff. 1 d) der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind für dieses Teilgebiet Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen zulässig. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind möglich, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen. Andere Gebäude sind gemäss Art. 25 Ziff. 2 BZO ausschliesslich im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

Die vorgesehene Tennishalle sowie die Erweiterung des Clubgebäudes entsprechen aufgrund ihrer Dimensionen und Funktion nicht einem besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG. Aus diesem Grund erfordert das Planungsvorhaben die Aufstellung eines Gestaltungsplans. Dieser besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situation 1:500
- Bestimmungen
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Die Projektstudie der Hatt Architekten & Partner AG dient dabei als Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Projektstudie,  
Hatt Architekten & Partner AG



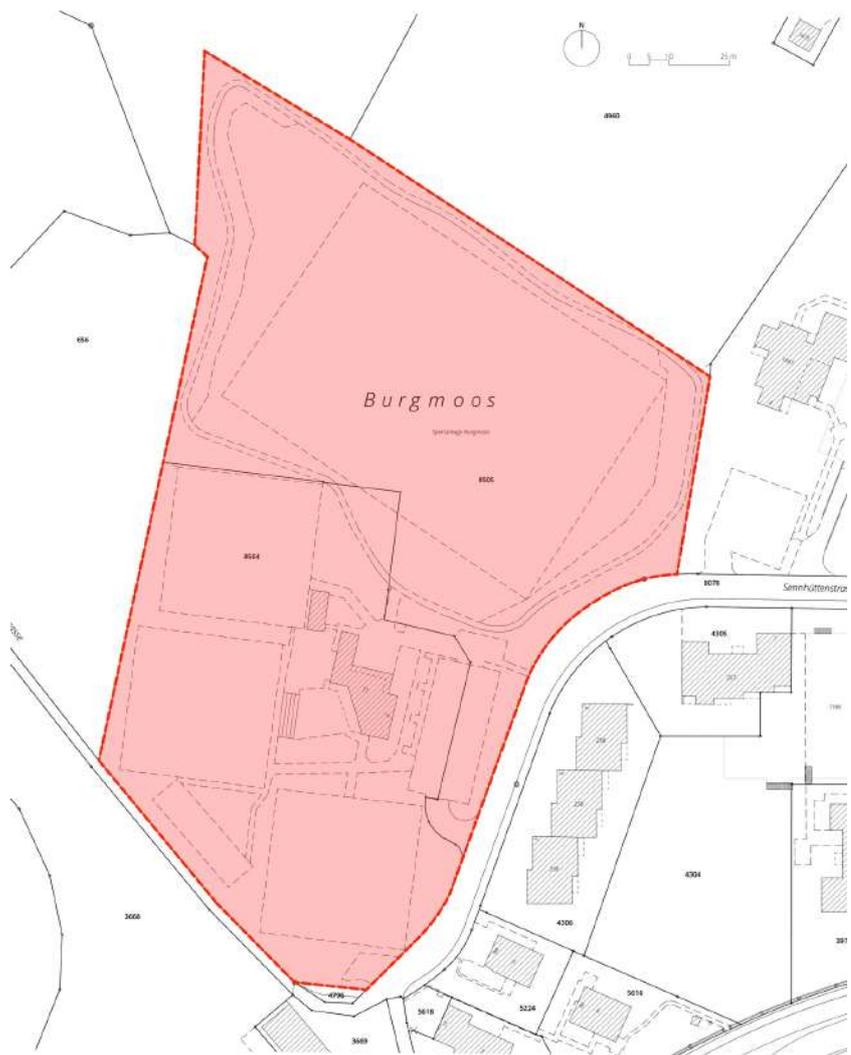
## Zuständigkeit

Die Aufstellung des vorliegenden Gestaltungsplans bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

## Gestaltungsplanperimeter

Das Areal Burgmoos liegt innerhalb der Grundstücke Kat. Nrn. 8504/8505. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Richterswil und entsprechen dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans. Für das Grundstück Kat. Nr. 8504 besteht ein Baurecht zu Gunsten des Tennisclubs Burgmoos. Der Baurechtsvertrag ist vom 28. Oktober 1983 datiert und für 99 Jahre gültig.

## Geltungsbereich Gestaltungsplan



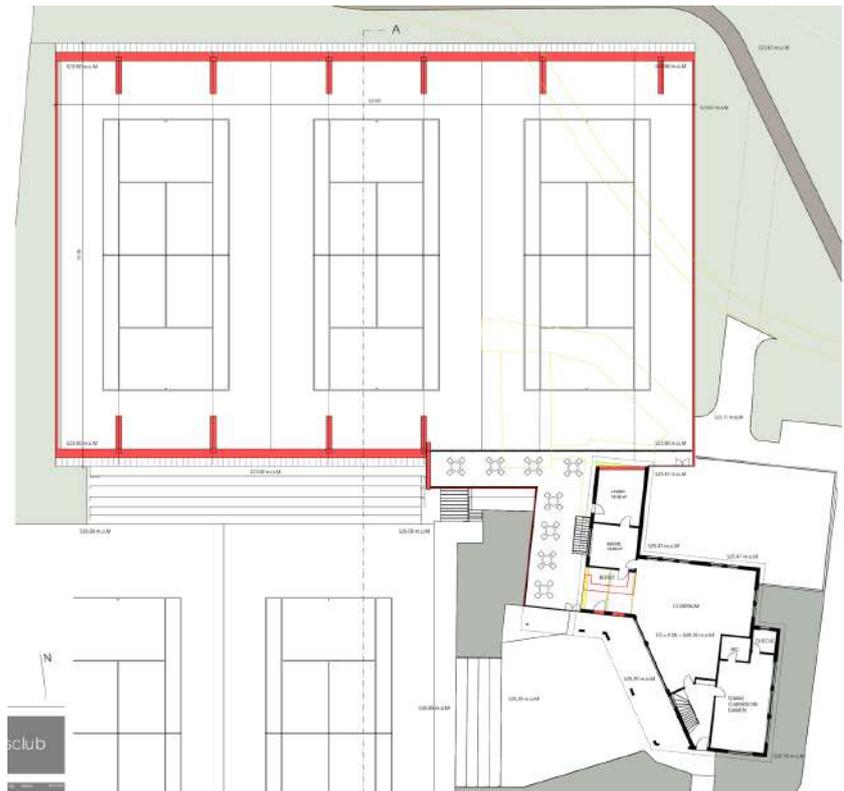
## 2 ANFORDERUNGEN UND RAHMEN-BEDINGUNGEN

### 2.1 Richtprojekt

#### Projektstudie

Die Projektstudie vom 17. September 2019 dient als Basis für das vorliegende private Gestaltungsplanverfahren.

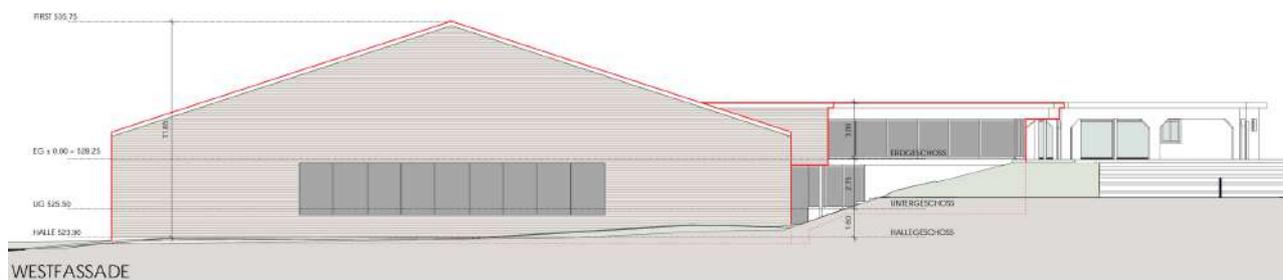
Projektstudie, Erdgeschoss,  
Hatt Architekten & Partner AG



#### Tennishalle

Die bestehende Traglufthalle soll rückgebaut und durch eine neue Tennishalle ersetzt werden. Die Halle weist eine Dimensionierung von 55.50 x 37.00 m auf und bietet Platz für drei Tennisplätze.

Die Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) der mit einem Giebel-dach vorgesehenen Tennishalle beträgt rund 12 m.



Bestehende Traglufthalle



### Clubgebäude

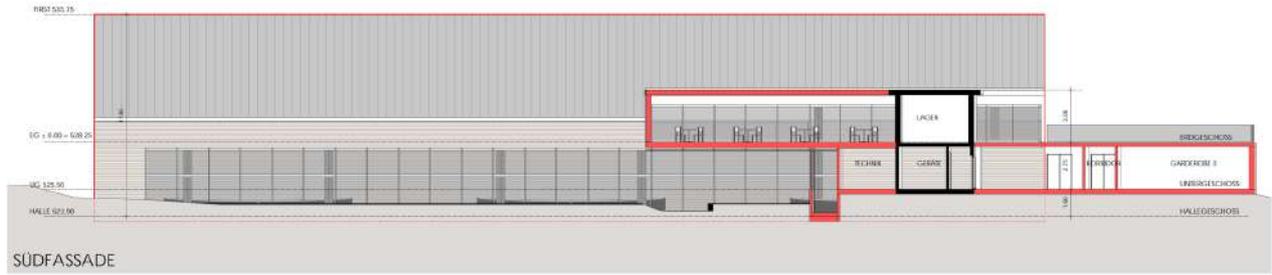
Das Clubgebäude soll mit der neuen Tennishalle baulich verknüpft werden und den Zugang zu den Tennisplätzen gewährleisten. Es enthält neben einem Restaurant und Clubraum auch Technik- und Materialräume sowie Garderoben. Das Clubgebäude wird ostseitig zugunsten von zusätzlichen Garderoben für den Fussballclub Richterswil erweitert. Diese Garderoben sind öffentlich und werden durch die Gemeinde unterhalten.

Bestehendes Clubgebäude



Untergeschoss Clubgebäude





### Erschliessung und Parkierung

Die Sportanlage ist verkehrsmässig über die Sennhüttenstrasse erschlossen. Die Parkierung ist oberirdisch östlich des Clubgebäudes angeordnet.

### Bestehende Zufahrt und Parkierung

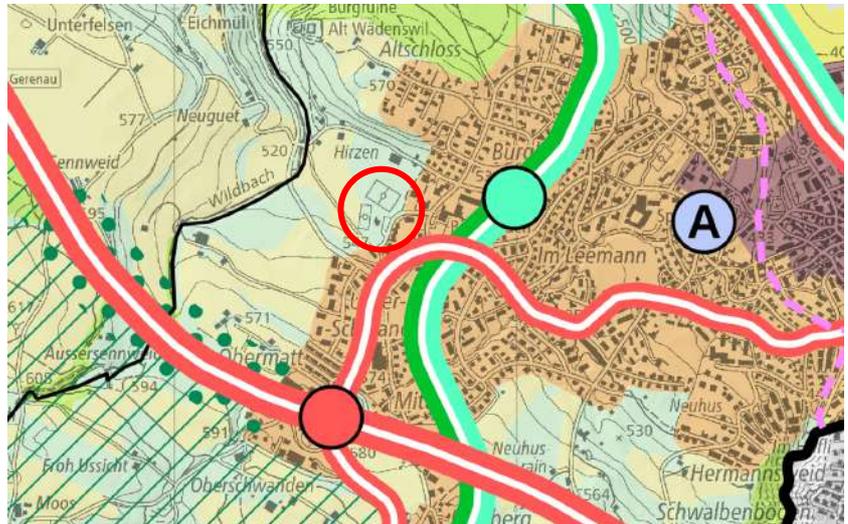


## 2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### Kantonaler Richtplan

Gemäss rechtskräftigem kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Weitere spezifische Vorgaben für das Gebiet liegen nicht vor.

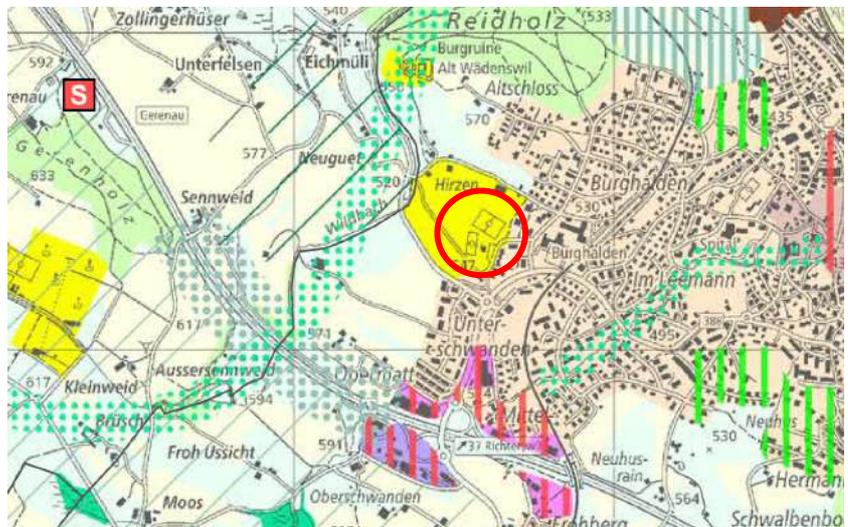
Ausschnitt kantonaler Richtplan:  
Übriges Landwirtschaftsgebiet (hellgrün)



### Regionaler Richtplan

Im rechtskräftigen regionalen Richtplan Zimmerberg wird das Planungsgebiet als bestehendes regionales Erholungsgebiet "Sportanlage Burgmoos" definiert. Der geplante Ausbau (vgl. GESAK komm. Richtplan) ist im regionalen Richtplan vermerkt.

Ausschnitt regionaler Richtplan:  
Regionales Erholungsgebiet (gelb)



### Kommunaler Richtplan

Das Areal Burgmoos ist im kommunalen Richtplan als bestehendes Erholungsgebiet bzw. als Sportanlage mit Erweiterung bezeichnet. Zudem ist auf dem Areal ein bestehender Nordic-Walking-Trail eingetragen.

## Kommunaler Richtplan Verkehr

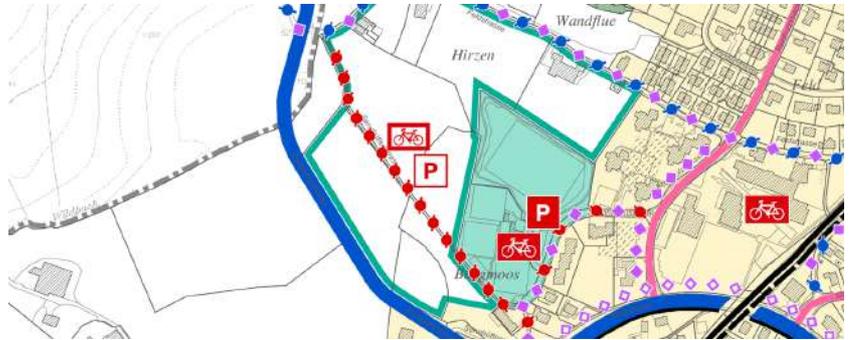
Auf dem Areal Burgmoos ist eine bestehende öffentliche Parkierungsanlage und eine Veloabstellanlage eingetragen. Entlang der Sennhüttenstrasse verläuft zudem ein bestehender Fuss- und Wanderweg.

### Kommunale Festlegungen Verkehr

bestehend	geplant	
		Öffentliche Parkierungsanlage
		Öffentliche Veloabstellanlagen
		Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag
		Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag

### Kommunale Festlegungen Landschaft

bestehend	geplant	
		Erholungsgebiet

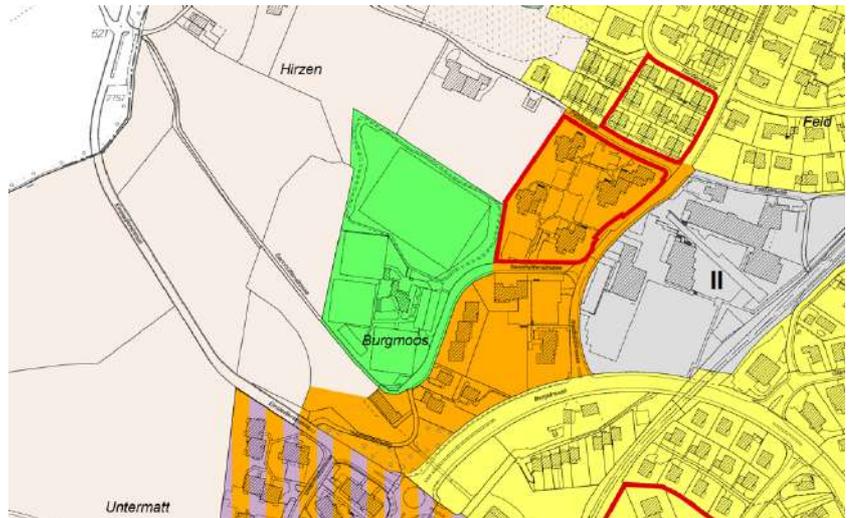


## Zonenplan

Der Bearbeitungsperimeter liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Richterswil (Festsetzung vom 11. März 2015) im Teilgebiet Burgmoos in der Erholungszone E.

### Ausschnitt Zonenplan

	E	Erholungszone
--	---	---------------



## Bau- und Zonenordnung

Für die Erholungszone gelten gemäss Art. 25 der Bau- und Zonenordnung (Festsetzung vom 8. Juni 2016) insbesondere folgende Grundsätze:

- *Besondere Gebäude gem. § 273 PBG sind zulässig, sofern sie dem Zonenzweck entsprechen. Andere Bauten, dem Zonenzweck entsprechende Bauten, sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig.*
- *Wo nichts anderes festgelegt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, wobei eine besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild verlangt wird. Bei der Beurteilung ist § 71 PBG als Richtlinie sinngemäss anzuwenden.*

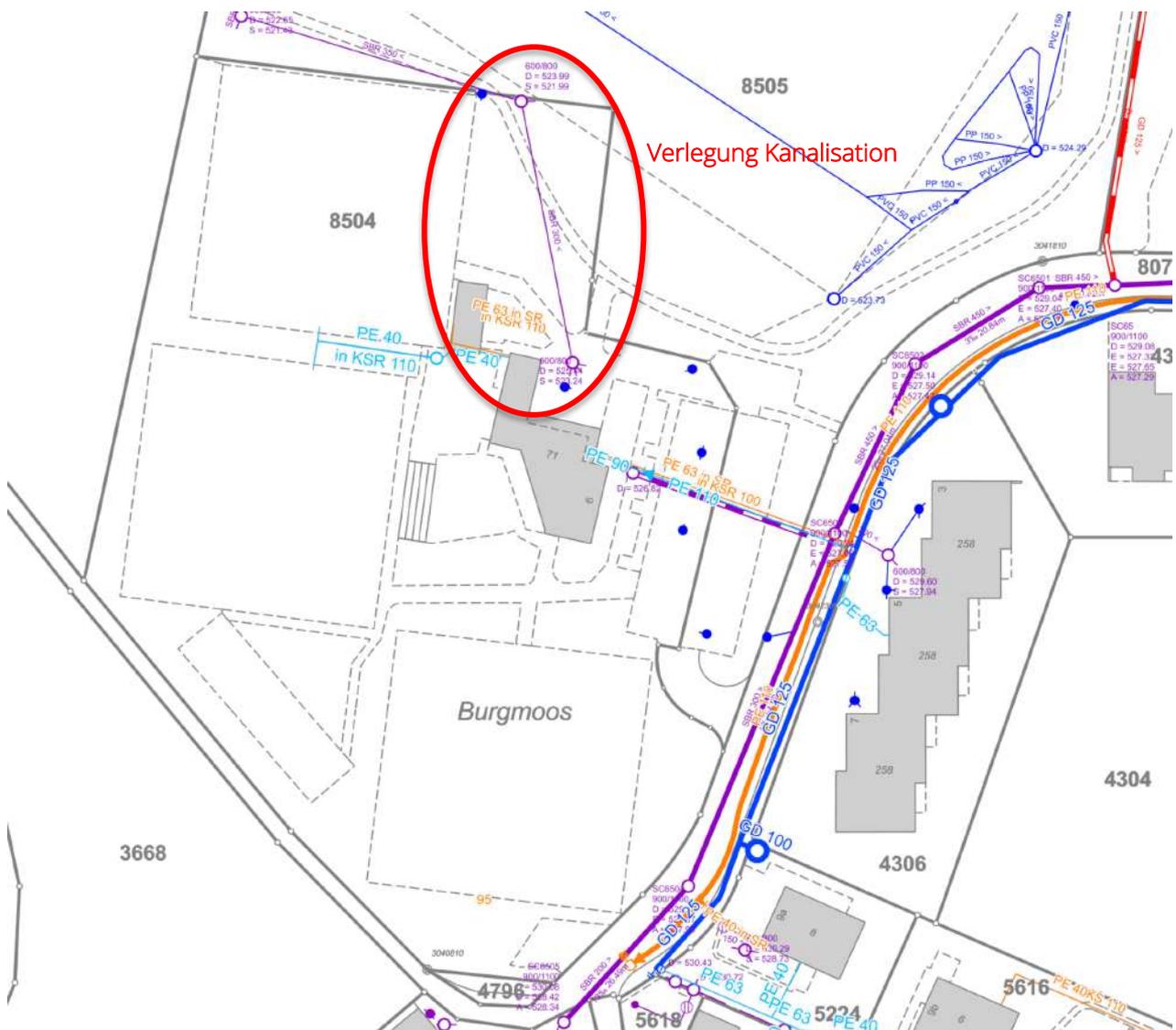
- *Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.*
- *Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. aber 5.0 m.*
- *In den Erholungszonen besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.*

Zudem sind gemäss Art. 25 Abs. 1 d) für das Teilgebiet Burgmoos ausschliesslich Sportanlagen mit den erforderlichen standortgebundenen Bauten und Anlagen zulässig.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### Wasser/Abwasser

Das Areal wird über einen Mischwasserkanal entlang der Sennhüttenstrasse entwässert. Die Wasserversorgung ist ebenfalls ab der Versorgungsleitung der Sennhüttenstrasse gewährleistet. Die nördliche Kanalisationsleitung wird vom Neubau der Tennishalle tangiert. Die Leitung wird daher weiter nach Osten verlegt.



Werkleitungskataster

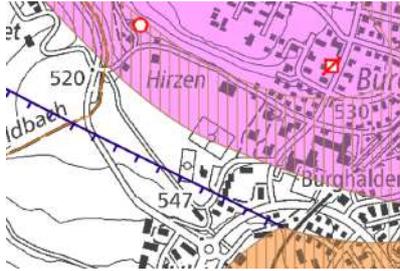
## Gewässerschutzkarte

## 2.4 Gewässerschutz

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzbereichs A<sub>u</sub>. Gemäss Anhang 4 Abs. 221 Gewässerschutzverordnung ist Folgendes zu beachten:

*In den Gewässerschutzbereichen A<sub>u</sub> und A<sub>o</sub> dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

## Grundwasserkarte



Gemäss Grundwasserkarte GIS ZH liegt ein Grundwasservorkommen innerhalb des nördlichen Bereichs (Spielwiese) des Gestaltungsplangebietes vor. Das Grundwasser liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü. M. Das Grundwasser weist eine Mächtigkeit von 2 bis 10 m auf. Dies entspricht einem Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit.

Im Gestaltungsplan und im Richtprojekt sind keine unterirdischen Bauten vorgesehen, welche das Grundwasservorkommen tangieren.

## Belastungsgrenzwerte in der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten

## 2.5 Lärmsituation

Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Erholungszone und ist gemäss Art. 25 BZO der Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugewiesen. Das Gestaltungsplangebiet gilt als erschlossen. Daher sind für lärmempfindliche Nutzungen die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV massgeblich:

- Tag: 65 dB (A)
- Nacht: 55 dB (A)

Die lärmempfindlichen Nutzungen sind gemäss Richtprojekt das Restaurant und der Clubraum. Für gewerbliche Nutzungen wie die Festwirtschaft gelten gemäss Art. 42 Ziff. 1 LSV um 5 dB (A) höhere Immissionsgrenzwerte (70 dB (A) am Tag/60 dB (A) in der Nacht). Für den Clubraum gilt dieser Betriebsbonus von 5 dB (A) nicht.

Potentielle Lärmquellen im umliegenden Kontext des Gestaltungsplangebiets sind die Einsiedler- und die Bergstrasse. Die Immissionsgrenzwerte der ES III können innerhalb des Geltungsbereichs jedoch eingehalten werden.

Lärmemissionen Tennisplatz und Spielwiese

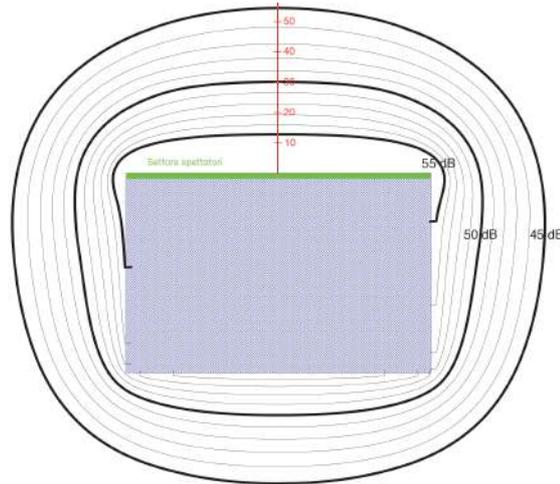
Die Spielwiese und der Tennisplatz führen zu Lärmemissionen. Die LSV macht zu Sportlärm keine Aussagen, weshalb die Vollzugshilfe "Ermittlung Beurteilung von Sportlärm", 2017 BAFU zur Beurteilung des Lärms verwendet werden kann.

Die Spielwiese weist eine Entfernung von rund 20 m zum östlich angrenzenden Wohngebäude auf. Die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäss Vollzugshilfe betragen für Wohnzonen ES II 60 dB (A) am Tag und 55 dB (A) am Abend (bis 22.00 Uhr). Gemäss Vollzugshilfe ist bei einer solchen Entfernung mit einem Immissionswert von ca. 53 dB(A)

zu rechnen (vgl. nachstehende Abbildung). Die südlichen Tennisplätze weisen einen Abstand von ca. 18 m zum angrenzenden Wohnquartier auf. Dabei ist ebenfalls mit Immissionswerten von ca. 53 dB (A) zu rechnen. Die Richtwerte können somit am Tag und am Abend eingehalten werden.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sich mit dem Bau einer fix installierten Tennishalle die Lärmimmissionen für die umliegende Nachbarschaft deutlich reduzieren.

Lärmisophonen Fussballsport bei Normalbetrieb (Montag-Samstag, Abend)  
Vollzugshilfe 2017, BAFU



## 2.6 Weitere Grundlagen

### Fruchtfolgeflächen

Das Gestaltungsplangebiet liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Es sind jedoch keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

### Naturgefahr

Gemäss der Gefahrenkarte bestehen innerhalb des Perimeters keine Naturgefahren.

### Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine belasteten Standorte eingetragen.

### Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs

In der Karte "Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs" sind innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine Flächen mit Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Bodens vermerkt.

### Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

### Keine Denkmalschutzobjekte oder archäologischen Zonen/ Naturschutz zonen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Objekte des Denkmalschutzes noch archäologische Zonen oder Natur- und Landschaftsschutz zonen vorhanden.

## **3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BESTIMMUNGEN**

### **3.1 Zweck (Ziff. 1)**

#### **Ziele**

Der Zweckartikel sichert die Gewährleistung einer funktionalen Sportanlage für den Tennis- und Fussballsport mit zweckmässigen Infrastrukturen und naturnahen Freiräumen. Die Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in das vorherrschende Landschaftsbild einzuordnen. Der Ersatzneubau der Tennishalle wirkt sich positiv auf die energetische Gesamtbilanz aus. Zudem kann mit dem Bau der Tennishalle ein ganzjähriges Schul- und Juniorenttraining vom Tennisclub angeboten werden.

### **3.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Ziff. 2)**

#### **Bestandteile**

Abs. 1

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Diese unterliegen der Genehmigung durch die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

#### **Geltungsbereich**

Abs. 2

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Burgmoos umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 8504 und 8505 mit einer Fläche von 20'858 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke sind im Eigentum der politischen Gemeinde Richterswil. Baurechtsnehmer des Grundstücks der Tennishalle (Kat. Nr. 8504) ist der Tennisclub Burgmoos.

### **3.3 Ergänzendes Recht (Ziff. 3)**

#### **Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt der in den Bestimmungen aufgeführte Stand der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

Aufgrund der Formulierung ist klargestellt, dass Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (Genehmigung vom 29.9.2016) im Gebiet des Gestaltungsplans keine Auswirkungen haben. Da die BZO der Gemeinde Richterswil noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan bezüglich Baubegriffe und Messweisen auf die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen (Stand 28. Februar 2017).

### 3.4 Gestaltung (Ziff. 4)

**Verhältnis zum übergeordneten  
Recht**  
Abs. 1

Gemäss Art. 25 Abs. 4 BZO wird eine besonders gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild gefordert. Dies ist insbesondere auf die exponierte Lage am Siedlungsrand zurückzuführen. Bei der Beurteilung der Anforderungen ist § 71 PBG massgebend.

**Richtprojekt**  
Abs. 2 und 3

Das Richtprojekt der Hatt Architekten & Partner AG vom 17.9.2019 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile sind:

- Situierung und kubische Ausprägung der Tennishalle und des Clubgebäudes
- Für den Tennis- und Fussballsport notwendige Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen
- Gliederung des Freiraums (Erschliessung/Parkierung/Tennisplätze/Spielwiese) und Durchwegung.

Die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude und Anlagen können im Detailprojekt noch angepasst und ergänzt werden, sofern dadurch eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### 3.5 Bebauung (Ziff. 5)

**Rückbau**  
Abs. 1

Innerhalb des Baubereichs für die neue Tennishalle befinden sich ein Nebengebäude sowie Rampen/Fusswege. Diese bestehenden Bauten und Anlagen dürfen rückgebaut werden.

**Baubereiche**  
Abs. 2 und 3

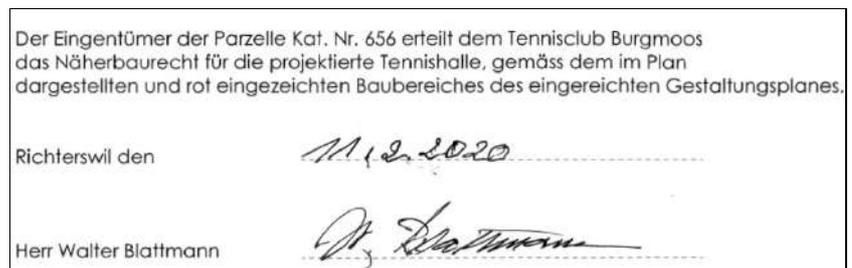
Die Grundfläche und Lage der Baubereiche basiert auf dem Richtprojekt, wobei ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird. Die Tennishalle muss innerhalb des Baubereichs A und das Clubgebäude innerhalb des Baubereichs B erstellt werden. Somit wird dem Konzept entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen. Die Dimensionierung der neuen Tennishalle von 55.50 x 37.00 m gemäss Richtprojekt ermöglicht die Überdachung von drei normgerechten Tennisplätzen. Die Masse für einen Tennisplatz betragen 15.55 x 36.57 m (Spielfeld inkl. Auslauf).

Die Anordnung des Neubaus bzw. des Baubereichs A bleibt unverändert gegenüber der Lage der bestehenden zwei nördlichen Tennisplätze. Die Baute liegt rund 2.20 m unterhalb des Terrains der südlichen Tennisplätze. Dadurch wirkt der Baukörper zurückhaltend und gliedert sich besonders gut in den landschaftlichen Kontext ein.

Auch die Lage des Clubgebäudes (Baubereich B) bleibt unverändert. Das Clubgebäude dient als Eingang zur Tennishalle. Die beiden Bauten müssen daher zusammengebaut werden. Es ist ausschliesslich ein Hauptgebäude pro Baubereich zulässig.

Der Baubereich A hält zur ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden westlichen Nachbarparzelle Kat. Nr. 656 einen Grenzabstand von lediglich 2.45 m ein. Damit wird der Mindestgrenzabstand von 5.00 m gemäss (Art. 25 Abs. 5 BZO) deutlich unterschritten.

Das für die Abstandsunterschreitung erforderliche Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG liegt vor. Walter Blattmann als Eigentümer von Kat. Nr. 656 hat es dem Tennisclub Burgmoos mit Unterschrift vom 11. Februar 2020 eingeräumt. Diese Zustimmung ist im Katasterplan 1:500 des Richtprojektes «Erweiterung Tennisclub» (Baueingabe, Plan Nr. 1, Projekt-Nr. 16-566, Plot-Datum 11.2.2020) vermerkt.



Der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBG sowie der Grenzabstand gemäss Art. 25 Abs. 5 BZO und § 270 PBG ist für die Gebäudeausdehnung innerhalb der Baubereiche nicht massgebend.

#### **Besondere Gebäude**

Abs. 4

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren Höhe max. 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigt. Als besondere Gebäude gelten z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen und dergleichen.

Einzelne besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Umgebungsqualität bzw. die Qualität des Freiraums darf durch die besonderen Gebäude jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind auch besondere Gebäude nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck (Sportanlagen) gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO entsprechen.

#### **Bauliche Dichte**

Abs. 5

Die zulässige bauliche Dichte ergibt sich aus den Abmessungen des Baubereichs sowie der zulässigen Gebäude-/Firsthöhe gemäss Ziff. 5 Abs. 8.

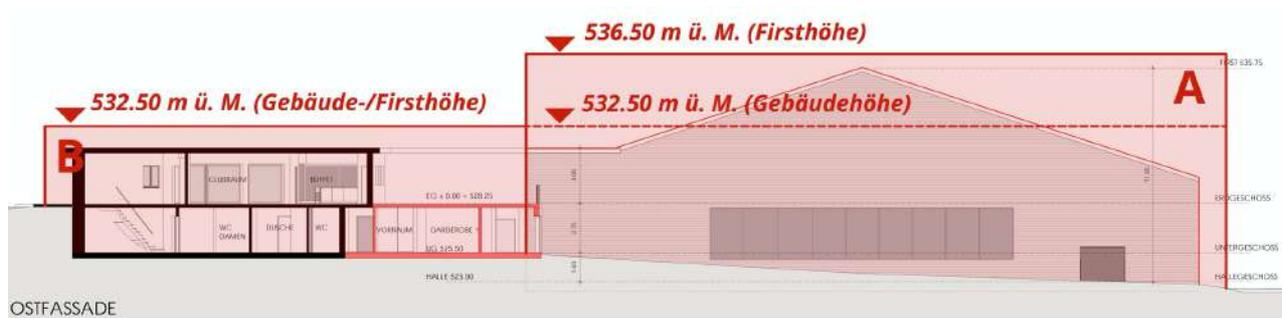
#### **Geschosszahl und Gebäudehöhe/ Firsthöhe**

Abs. 6 und 7

In den Bestimmungen werden die zulässigen Gebäudehöhen und Firsthöhen mittels Höhenkoten (m ü. M.) festgelegt. Sie werden vom Richtprojekt abgeleitet. Der First der Tennishalle liegt rund 12.00 m über dem gewachsenen Boden. Die Gebäudehöhe der Tennishalle und des Clubgebäudes beträgt am tiefstgelegenen Punkt des gewachsenen Terrains ca. 5.80 m.

Um dem Projekt den nötigen Projektierungsspielraum zu geben, wurde in den beiden Baubereichen A/B zusätzlich ein Höhenzuschlag zwischen 0.50 und 1.50 m eingerechnet.

Die Geschosszahl ist, unter Berücksichtigung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe, nicht begrenzt. Das Clubgebäude weist gemäss Richtprojekt ein Vollgeschoss sowie ein nord- und ostseitig freigelegtes Untergeschoss auf.



Schemaschnitt Gebäude-/Firsthöhe

### Technische Aufbauten

Abs. 8

Technische Aufbauten für Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten, Rückkühler sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die effektive First- und Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind dabei einheitlich zu gestalten, damit sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

### Gebäuelänge

Abs. 9

Die Gebäuelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich aus den Abmessungen des Baubereichs.

### Dachbegrünung

Abs. 10

Flachdächer sollen grundsätzlich mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen begrünt werden. Diese Vorschrift bezweckt neben dem ökologischen Aspekt auch die geforderte gute Einfügung von Bauten in das Landschaftsbild gemäss BZO.

## 3.6 Nutzung (Ziff. 6)

### Nutzweise

Abs. 1 bis 3

Gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO sind für das Gebiet Burgmoos ausschliesslich Sportanlagen zulässig. Das Areal wird heute für den Tennis- und Fussballsport genutzt. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Der Tennisclub Burgmoos ist darauf angewiesen, dass auch in der Wintersaison ein Angebot an Tennisplätzen zur Verfügung steht. Zu diesem Zweck wird anstelle der saisonalen Traglufthalle die Realisierung einer fixen Tennishalle für drei Tennisplätze innerhalb des Baubereichs A ermöglicht.

Der Tennisclub Burgmoos möchte den Kindern und Erwachsenen in der Region die Möglichkeit bieten, Tenniskurse zu besuchen sowie Turniere zu bestreiten. Zu diesem Zweck werden auch ein Club-/Theorieraum sowie sanitäre Anlagen inklusive Toiletten, Duschen und

Garderoben benötigt. Das Angebot der sanitären Anlagen soll erweitert werden, damit zukünftig geschlechtergetrennte Garderoben zur Verfügung gestellt werden können. Im Weiteren ist der Verein auf Lagerräume für diverse Materialien aus dem Bereich des Tennissports angewiesen. Für die Verpflegung der Sportler und Besucher dient das bestehende Club-Restaurant mit integrierter Küche und Terrassenbereich. Sämtliche Nutzungen sind im Clubgebäude (Baubereich B) integriert.

Der gemäss Richtprojekt im Baubereich B vorgesehene separate Garderobentrakt mit sanitären Anlagen und eigenem Zugang dient der Spielwiese und dem Trainingsplatz. Diese Garderoben sind öffentlich und werden durch die Gemeinde unterhalten.

### **3.7 Freiraum (Ziff. 7)**

#### **Grundsatz**

Abs. 1

Bei der Gestaltung und Ausstattung des Freiraums ist einerseits auf einheitliche Gestaltungsgrundsätze und andererseits auf eine hohe Nutzerfreundlichkeit in Bezug auf den Tennis- und Fussballsport zu achten. Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattungselemente sind aufeinander abzustimmen und sollen zudem eine ansprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten.

#### **Freiraumkonzept**

Abs. 2

Im Zuge eines Freiraumkonzepts ist mit dem Baugesuch der Nachweis einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung zu erbringen. Dieses muss genügend aussagekräftig sein und soll Angaben zu Art, Form und der Massnahmen enthalten. Zu thematisieren sind insbesondere die Beläge der Fusswege und der Parkierung, die bestehende und ergänzende Bepflanzung mit Bäumen und Hecken, die ökologische Ausrichtung der extensiv genutzten Grünflächen, die Möglichkeit der Regenwasserretention, die betriebsnotwendige Ausserbeleuchtung sowie allfällige vorsorgliche Lärmschutzmassnahmen bei den offenen Tennisplätzen (lärmmarme Ballfangzäune, schalldämmende Wände etc).

#### **Tennisplätze**

Abs. 3

Südlich der geplanten Tennishalle liegen vier bestehende Tennisplätze mit Sandbelag. Zudem befindet sich zwischen den Sandplätzen ein Trainingsplatz (asphaltiert) mit zwei "Schlag-Trainings-Wänden". Die Plätze sollen auch weiterhin in diesem Bereich bestehen bleiben und dürfen umzäunt und beleuchtet werden. Eine Überdachung der Ausserplätze ist aus ortsbaulichen Gründen nicht zulässig.

Bestehende Schlag-Trainings-Wand und  
Tennisausserplätze



### **Spielwiese/Trainingsplatz**

Abs. 4

Der Fussballclub Richterswil verfügt lediglich über einen meisterschaftstauglichen Fussballplatz (Chalchbüel). Da der Verein rund 20 Mannschaften umfasst, ist er auf zusätzliche Fussballplätze angewiesen. Die nördliche Spielwiese eignet sich diesbezüglich optimal für Trainingszwecke.

Bestehende Spielwiese



### **Grünflächen**

Abs. 5

Die im Gestaltungsplan definierten Flächen dienen in erster Linie der Begrünung der Aussenräume. Deren Bepflanzung und Begrünung sind mit standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten vorzusehen. Allfällige Fusswege und Plätze dürfen jedoch auch eine befestigte Materialisierung aufweisen. Ein Unterbauen der Grünflächen mit unterirdischen Gebäude und Gebäudeteilen ist nicht gestattet, um den Bestand und den naturnahen Charakter der bestehenden Bäume und Hecken nicht zu gefährden.

### **Bepflanzung**

Abs. 6

Zur Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zum nord- und westseitig angrenzenden Landwirtschaftsgebiet sind die Randbereiche des Sportareals mit einheimischen Bäumen, Hecken und Gebüsch zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 3.8 Verkehrserschliessung und Parkierung (Ziff. 8)

#### Zu- und Wegfahrt Abs. 1

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr zu den oberirdischen Parkplätzen hat ausschliesslich ostseitig ab der Sennhüttenstrasse innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbe-  
reiche zu erfolgen.

#### Fusswege Abs. 2

Für die Erschliessung der einzelnen Sportplätze und des Clubgebäu-  
des sind möglichst direkt geführte Fusswegverbindungen zu gewähr-  
leisten.

#### Finnenbahn Abs. 3

Das Areal Burgmoos ist im kommunalen Richtplan als Standort für ei-  
nen Nordic-Walking-Trail eingetragen. Die bestehende Finnenbahn  
entlang der Spielwiese ist entsprechend zu erhalten.

Im Bereich der künftigen Tennishalle muss die Finnenbahn auf einem  
Abschnitt von rund 50 m Länge verlegt werden. Dies wird durch die  
im Situationsplan definierten Anschlusspunkte gewährleistet.

Bestehende Finnenbahn



#### Abstellplätze Abs. 4 bis 7

Die Autoabstellplätze sind am bestehenden Standort östlich des  
Clubgebäudes vorgesehen. Die Anzahl zu realisierende Parkplätze für  
Autos ist gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Richterswil zu  
bestimmen. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der Parkplatzverordnung ist der  
Parkplatzbedarf für Sportanlagen von Fall zu Fall unter Berücksichti-  
gung der örtlichen Verhältnisse mit der Norm SN 640 281 zu bestim-  
men. Gemäss Parkplatzverordnung beziehungsweise SN Norm sind  
folgende Parkfelder einzuplanen:

- 2 PP pro Tennis-/Fussballplatz: 16 PP
- 5 PP pro Finnenbahn: 5 PP
- 1 PP pro 34 m<sup>2</sup> Brutto-GF Restaurant: 4 PP

Dies ergibt einen Bedarf von 25 Abstellplätzen für Autos.

Die im Gestaltungsplan für Abstellplätze definierte Fläche bietet im  
Bereich entlang der Sennhüttenstrasse Platz für ca. 27 Parkplätze.

#### Abstellplätze Velos

Die Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Velos ist gemäss der Norm SN 604 065 zu berechnen. Die Norm definiert folgende Richtwerte:

- Restaurant, Mitarbeitende: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
- Restaurant, Besucher: 2 Abstellplätze pro 10 Sitzplätze
- Sportanlagen, Mitarbeitende: 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze
- Sportanlagen, Besucher: 3–5 Abstellplätze pro 10 gleichzeitige Besucher

Daraus lässt sich folgende Anzahl an Abstellplätzen ableiten.

- Restaurant, 3 Mitarbeitende: 1 Abstellplatz
- Restaurant, 40 Besucher-Sitzplätze: 8 Abstellplätze
- Sportanlagen, 0 Mitarbeitende: 0 Abstellplätze
- Sportanlagen, 40 Besucher: 16 Abstellplätze

Dies ergibt einen Bedarf von 25 Abstellplätzen für Velos. Im Areal bestehen im Bereich der Autoabstellplätze 27 Veloabstellplätze.

Die Abstellplätze für Autos und Velos dienen neben den Besuchern des Tennisclubs und des Restaurants auch den Benutzern des Trainingsplatzes und des Walking-Trails sowie Spaziergängern im Naherholungsgebiet. Sowohl für Autos wie für Velos ist am Standort Burgmoos im kommunalen Richtplan eine öffentliche Parkierungsanlage festgesetzt. Alle Abstellplätze für Autos und Velos sind daher öffentlich zugänglich zu halten.

### 3.9 Umwelt (Ziff. 9)

#### Energie Abs. 1-2

Für Neubauten gilt der Minergie-Standard ohne Zertifizierung. Dies bedeutet, dass der Wärmebedarf maximal 38 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (3.8 l Heizöl) erreichen darf.

Der Energiebedarf des Neubaus wird durch Biogas gedeckt. Somit wird ein fossilfreier Energieträger eingesetzt.

#### Lärm Abs. 3

Im Gestaltungsplangebiet gilt grundsätzlich dieselbe Empfindlichkeitsstufe wie in der Bau- und Zonenordnung. Diese schreibt für das Gestaltungsplangebiet die Empfindlichkeitsstufe ES III vor. Das Areal ist hinreichend erschlossen. Es sind somit die Immissionsgrenzwerte zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte betragen für die lärmempfindlichen Räume (Club-/Theorieraum) tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) und für das Restaurant 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) (gewerbliche Nutzung).

#### Licht Abs. 4

Die Anlage befindet sich am Siedlungsrand. Lichtemissionen von künstlichen Lichtquellen können die Lebensräume von Tieren und Pflanzen negativ beeinflussen und die natürlichen Lebensabläufe erheblich stören. Es muss sichergestellt werden, dass Lichtimmissionen in die natürliche Umgebung minimiert werden. Die Aussenbeleuch-

tungen sind daher auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtimmissionen vermieden werden.

#### **Bodenschutz**

Abs. 5-8

Da sich der Gestaltungsplanperimeter gemäss dem kantonalen Richtplan nicht im Siedlungsgebiet, sondern im übrigen Landwirtschaftsgebiet befindet, werden im Sinne des Vorprüfungsberichtes klärende Vorschriften zum Bodenschutz in die Bestimmungen aufgenommen.

### **3.10 Etappierung (Ziff. 10)**

#### **Bauten und Anlagen**

Es ist denkbar, dass die Überbauung in Etappen ausgeführt wird. In diesem Fall sind den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen zulässig. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die jeweiligen Übergangslösungen ortsbaulich stets den Gestaltungsanforderungen gemäss Ziff. 4 Abs. 1 entsprechen.

### **3.11 Schlussbestimmungen (Ziff. 11)**

#### **Inkrafttreten**

Zunächst muss die Genehmigung durch die Baudirektion vorliegen, bevor gegen den Gestaltungsplan Rekurs erhoben werden kann. Der private Gestaltungsplan Burgmoos tritt in Kraft nachdem die kantonale Genehmigung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. nach Abschluss des Rekursverfahrens.

## 4 AUSWIRKUNGEN

### 4.1 Grundsatz

#### Abweichung gegenüber Regelbauweise

Der Gestaltungsplan Burgmoos weist folgende Abweichung gegenüber der Regelbauweise auf:

- Reduktion des Grenzabstands gegenüber Nachbargrundstück Kat. Nr. 656 für den Baubereich A von 5.00 m auf 2.45 m, wobei ein schriftliches Näherbaurecht zulasten des betroffenen Grundeigentümers vorliegt.

#### Verbesserungen gegenüber Regelbauweise

Der Gestaltungsplan Burgmoos ermöglicht

- die Sicherung einer nutzerfreundlichen Tennishalle, wobei die verträgliche Integration in das Landschaftsbild am Siedlungsrand gewährleistet wird;
- die Erfüllung der Nutzungsansprüche zur Ausübung des Tennis- und Fussballsports;
- das Entstehen von attraktiven, mit den Sportanlagen verknüpften Aussenräumen;
- die Stärkung der naturnahen Grünräume;
- die Sicherung einer effizienten und rationellen Verkehrserschliessung
- die Reduktion des Energieverbrauchs durch den Ersatzneubau für die saisonale Traglufthalle und die Nutzung von fossilfreien Energieträgern.

### 4.2 Orts- und Landschaftsbild

#### Ortsbild

Anhand der im Gestaltungsplan definierten Anforderungen an die Bebauung und die Freiräume kann die Tennisanlage mit einer zeitgemässen Tennishalle ergänzt werden, welche sich gut in den landschaftlichen Kontext der Burgmoos einfügt. Die sensible Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan respektiert. Zudem wird sichergestellt, dass die Tennishalle mit ihrer Einbettung topographisch tiefer zu liegen kommt und damit weniger dominant in Erscheinung tritt.

Im Weiteren wird mit dem Gestaltungsplan vorgesehen, dass die Parkierung innerhalb des Areals möglichst verträglich im Bereich der bestehenden Erschliessung entlang der Sennhüttenstrasse angeordnet wird. Dadurch werden die Freiräume und das Landschaftsbild erheblich geschont.

Generell wird das Sportareal von Baumpflanzungen und Hecken umsäumt, was sich positiv auf den Übergang zur Natur- und Kulturlandschaft auswirkt. Die Bepflanzung wird im Gestaltungsplan gesichert.

Bepflanzung Übergang zur Kulturlandschaft



### 4.3 Umweltschutz

#### Boden, Wasser, Ökologie

Der Gestaltungsplan verlangt neben einer besonders guten Gestaltung auch die Gewährleistung eines ökologisch wertvollen Aussenraums. Der Freiraum soll auch zukünftig einen grossen Anteil an Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung aufweisen. Negative Auswirkungen auf den Boden und auf ein allfälliges Grundwasseraufkommen sind nicht zu erwarten. Fruchtfolgeflächen oder Atlasten werden nicht tangiert.

Der Vorprüfungsbericht verweist auf das Merkblatt „Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen – Umsetzung in den Gemeinden“ sowie auf die Hilfsmittel zum Boden im kantonalen GIS-Browser. Dazu ist festzuhalten, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters in keiner dieser Karten ein Eintrag besteht (Abfrage [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) 30. Juni 2020). Somit können zurzeit auch keine vertieften Schlüsse zur Qualität und Beschaffenheit des Bodens gezogen werden.



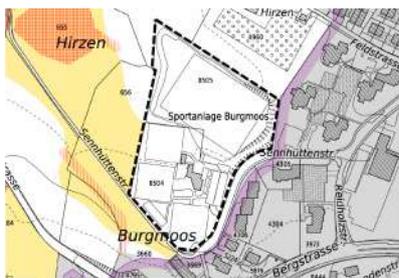
Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen



Landwirtschaftliche Nutzungseignung



Fruchtfolgeflächen



Hinweiskarte für anthropogene Böden



Prüfperimeter für Bodenverschiebungen



Kataster belastete Standorte (KbS)

## **Lärmschutz**

Verkehr

Der vorgesehene Neubau der Tennishalle erzeugt gegenüber der heutigen Situation keinen erheblichen Mehrverkehr. Auch mit einer wahrnehmbaren Zunahme der Lärmemissionen ist dementsprechend nicht zu rechnen.

Tennisanlage

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Erweiterung der Tennisanlage ermöglicht. Dabei handelt es sich um eine wesentliche Änderung im Sinne von Art. 8 der Lärmschutzverordnung (LSV). Neben der Einhaltung der Grenzwerte sind im Sinne der Vorsorge Massnahmen zu ergreifen. Da sich mit dem Neubau der Tennishalle zwei vorher nicht überdachte Tennisplätze neu in der Halle befinden, werden die Gesamtemissionen der Tennisanlage reduziert. Trotzdem ist gemäss Vorprüfungsbericht für die offenen Tennisplätze abzuklären, welche zusätzlichen und zweckmässigen Lärmschutzmassnahmen zur Emissionsreduktion an der Quelle möglich sind. Solche Lärmschutzmassnahmen können beispielsweise lärmarme Ballfangzäune oder schalldämmende Wände rund um den Tennisplatz sein. Solche Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, im Freiraumkonzept darzustellen und im Bauprojekt umzusetzen.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Erschliessung und Ausstattung für die Ver- und Entsorgung (Entwässerung, Wasserversorgung usw.) besteht.

## **Siedlungsentwässerung**

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) wird das betroffene Gebiet zum Teil im Trenn- und zum Teil im Mischsystem entwässert. Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Aussage über die hydrogeologischen Verhältnisse, dass die Versickerung eingeschränkt sei, bezieht sich nur auf unterirdische Versickerungsanlagen und bedeutet nicht, dass eine oberirdische Retention und Teilversickerung nicht möglich ist. Ausserdem gibt es heute viele Möglichkeiten, Regenwasser sichtbar und erlebbar zurückzuhalten und abzuführen. Dies liesse sich durch Beiziehen eines spezialisierten Landschaftsarchitekturbüros gut aufzeigen. Im Übrigen wird vom Kanton empfohlen, vor der Baueingabe ein Entwässerungskonzept (inkl. Plan) zu erarbeiten und genehmigen zu lassen.

## **Grundwasser**

Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans Burgmoos liegt im Gewässerschutzbereich Au und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich ausserhalb eines nutzbaren Schotter-Grundwasservorkommens. Gemäss einer im Jahr 2004 rund 200 m westlich des Perimeters abgeteuften Sondierbohrung wurde in 3 bis 5 m Tiefe ein Grundwasserleiter angetroffen, mit Grundwasserspiegel in ca. 1.8 m Tiefe.

Falls im Gestaltungsplangebiet ähnliche Verhältnisse vorliegen, werden die geplanten Bauten voraussichtlich zumindest teilweise im Grundwasser zu stehen kommen.

Vor Baueingabe sind deshalb Baugrunduntersuchungen vorzunehmen, damit das Bauprojekt im koordinierten Baubewilligungsverfahren bezüglich Grundwasser beurteilt und bewilligt werden kann.

Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmbewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ vom Februar 2019 verwiesen (Download: [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) > Bauen im Grundwasser).

#### 4.4 Fazit

##### Einhaltung übergeordnete Vorgaben

Der vorliegende private Gestaltungsplan Burgmoos entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Den Grundsätzen einer "Landschaft unter Druck", die landschaftlichen Qualitäten zu erhalten, die Notwendigkeit der Eingriffe in die Landschaft zu prüfen sowie Übergänge zur offenen Landschaft zu sichern, wird mit dem Gestaltungsplan Rechnung getragen. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität wird verzichtet. Landwirtschaftliche Produktionsflächen werden nicht tangiert.
- Die gemäss kantonalem Richtplan geforderten Grundsätze und Ziele für Landschaftsförderungsgebiete werden erfüllt. Der vorherrschende Charakter des Landschaftsbildes innerhalb des Gestaltungsplangebiets kann erhalten und unter Berücksichtigung der Ursprünglichkeit und der ortstypischen Landschaftselemente verträglich weiterentwickelt werden. Zudem wird mit dem Neubau einer sorgfältig gestalteten Tennishalle der Erholungswert für das Gebiet Burgmoos gesteigert. Die Vorgaben des regionalen und kommunalen Richtplans werden respektiert.
- Der private Gestaltungsplan bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Inhalte keine Wirkungen entfalten, die mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssten.

Die Beteiligten sind überzeugt, mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowohl die öffentlichen Interessen gewahrt als auch den privaten Interessen ausreichend Rechnung getragen zu haben.

## 5 MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

### 5.1 Übersicht Gesamtablauf



### 5.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

#### Öffentliche Auflagen

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 20. März 2020 bis zum 20. Mai 2020, öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und Einwendungen dagegen einreichen.

#### Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

## Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen. Die ZPZ hat in ihrer Stellungnahme keine Anträge gestellt. Die Stadt Wädenswil hat verlauten lassen, dass ihre Interessen durch den Gestaltungsplan nicht tangiert werden.

## 5.3 Vorprüfung

### Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde der private Gestaltungsplan Burgmoos dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat im Vorprüfungsbericht vom 23. Juni 2020 verschiedene Anpassungen verlangt. In der nachstehenden Zusammenstellung wird aufgezeigt, welche Anliegen in die Vorlage eingeflossen sind und begründet, warum einzelne Vorgaben nicht umgesetzt worden sind.

### Berücksichtigte Anliegen

Folgende Vorgaben des ARE wurden berücksichtigt:

- Art. 1 (Zweck) und Art. 4 (Gestaltung) sind hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen präziser aufeinander abgestimmt
- In Art. 1 (Zweck) ist der letzte Punkt im Sinne eines energetisch zeitgemässen Ersatzes der Traglufthalle umformuliert.
- In Art. 7 Abs. 5 (Grünflächen) wird die Erstellung unterirdischer Gebäude und Gebäudeteilen innerhalb der Grünflächen ausgeschlossen.
- In Art. 5 Abs. 6 (Bauliche Dichte) wird auf den Begriff der Gesamthöhe verzichtet und stattdessen die altrechtlichen Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe verwendet.
- In Art. 7 Abs. 2 (Freiraumkonzept) sind die Grünflächen ausserhalb intensiv genutzter Wiesen, die Regenwasserretention sowie Lärmschutzmassnahmen bei den offenen Tennisplätzen ebenfalls als Bestandteile des Freiraumkonzeptes aufgeführt.
- Art. 7 Abs. 6 (Bepflanzung) ist um das Erhaltungsgebot der bestehenden einheimischen Bäume und Hecken ergänzt.
- In Art. 9 Abs. 5-8 sind Bestimmungen zum Bodenschutz eingefügt.
- Der erläuternde Bericht ist mit Angaben zur Siedlungsentwässerung, zum Lärmschutz und zum Grundwasser ergänzt.

### Teilweise berücksichtigte Anliegen

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden teilweise oder in anderer Form umgesetzt. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Teilberücksichtigung begründet.

### Vorsorgliche Lärmschutzmassnahmen

Vorgabe ARE:

Nach Art. 8 LSV seien vorsorgliche Lärmschutzmassnahmen an den bestehenden, nicht überdachten Tennisplätzen zu prüfen und schliesslich, soweit technisch möglich, zu realisieren. Die Abklärungen und die umzusetzenden Massnahmen seien im Erläuterungsbericht zu behandeln. Nötigenfalls seien in Rücksprache mit der Fachstelle

Lärmschutz entsprechende Signaturen in den Situationsplan bzw. entsprechende Bestimmungen in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Im Vorprüfungsbericht wird klar festgehalten, dass sich mit dem Neubau der Tennishalle zwei vorher nicht überdachte Tennisplätze neu in der Halle befinden, womit die Gesamtemissionen der Tennisanlage reduziert werden. Für die vier unverändert weiterbestehenden offenen Tennisplätze besteht daher kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Wie unter Kap. 2.5 nachgewiesen, werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Weitere Lärmschutzmassnahmen wie lärmarme Ballfangzäune sind zwar erwünscht, sollen aber im Sinne einer stufengerechten Planung erst im Baubewilligungsverfahren auf freiwilliger Basis geprüft werden. Art. 7 Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass solche vorsorglichen Lärmschutzmassnahmen im Freiraumkonzept zu thematisieren sind, wenn sie angestrebt werden.

Siedlungsentwässerung

Vorgabe ARE:

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets sei im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erörtern. Insbesondere seien Möglichkeiten für die Anordnung von Retentions- und Versickerungsanlagen des Regenwassers aufzuzeigen. Gegebenenfalls seien die Flächen für die Retention im Situationsplan zu bezeichnen.

Begründung der Teilberücksichtigung:

Es ist nicht stufengerecht, die Retentionsmöglichkeiten bereits im Gestaltungsplanverfahren festzulegen. Dies ist erst im Baubewilligungsverfahren angezeigt. Art. 7 Abs. 2 wird jedoch dahingehend ergänzt, dass allfällige Retentionsanlagen im Freiraumkonzept zu thematisieren sind.

**Nicht berücksichtigte  
Anliegen**

Einige Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht umgesetzt. Nachfolgend wird auf diese Anliegen eingegangen und die Nichtberücksichtigung begründet.

Art. 7 Abs. 1: Grundsatz Freiraum

Vorgabe ARE:

Mit dem Abgleich von Art. 1 und Art. 4 sei auch Art. 7 Abs. 1 zu bereinigen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Art. 7 Abs. 1 angepasst werden soll. Der Wortlaut steht nicht im Widerspruch zu den bereinigten Art. 1 und 4. Die darin aufgeführten Grundsätze präzisieren die Ziele im Zweckartikel.

## **BEILAGEN**

- Richtprojekt, Hatt Architekten & Partner AG
- Situationsplan Bauprojekt mit Nachweis Näherbaurecht