



Sonder-Gemeindeversammlung

5. November 2015

Geschäft

Kommunale Nutzungsplanung

- Erlass des öffentlichen Gestaltungsplanes Brand

Kommunale Nutzungsplanung

- Erlass des öffentlichen Gestaltungsplanes Brand

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Gestützt auf die §§ 83-89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 15 Ziffer 3 der Gemeindeordnung wird dem nachstehenden öffentlichen Gestaltungsplan Brand zugestimmt. Der Gestaltungsplan Brand wird im Sinne von § 85 PBG mit öffentlich-rechtlicher Wirkung als allgemein verbindlich erklärt.**
2. **Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.**
3. **Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den öffentlichen Gestaltungsplan Brand zu genehmigen.**
4. **Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendige Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind zu veröffentlichen.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

Seit 2006 betreibt die Gemeinde Thalwil im Gebiet Brand eine Kunsteisbahn. Diese wurde damals mit provisorischen Gebäuden (Container) für Garderoben sowie die benötigten Infrastruktureinrichtungen ausgestattet. Die bestehende Containeranlage ist in die Jahre gekommen. Auch aus energetischen sowie aus Kapazitätsgründen soll sie durch ein bedarfsgerechtes und den heutigen technischen Anforderungen entsprechendes Garderobengebäude mit den benötigten Infrastruktureinrichtungen ersetzt werden.

Der Gemeinderat liess deshalb ein Projekt für ein neues Garderobengebäude mit Aufenthaltsbereich und Technikgebäude erarbeiten. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Thalwil werden am Urnengang vom 22. November 2015 über den entsprechenden Kreditantrag für das Garderobengebäude beschliessen.

Da gemäss Art. 19 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil in Erholungszonen Neubauten, die über den Bestand hinausgehen, nur auf Grundlage eines Gestaltungsplans erstellt werden dürfen, müssen für die Realisierung des Projekts zunächst die planungsrechtlichen Grundlagen mit einem Gestaltungsplan geschaffen werden.

Schon seit längerem wird seitens der Gemeinde angestrebt, die verschiedenen Nutzungen im Gebiet Brand besser aufeinander abzustimmen sowie die Verkehrserschliessung und Parkierung zu verbessern. Im Kommunalen Richtplan wird zur Richtplanmassnahme „Brand: Erschliessung und Parkierung“ (V5) als oberstes Ziel die Herbeiführung einer klaren Verkehrsführung für den motorisierten Verkehr in Kombination mit der Förderung von Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr festgehalten. Die angestrebten baulichen Anpassungen sollen gestützt auf ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept erfolgen.

Aufgrund dieser Ausgangslage liess der Gemeinderat einen öffentlichen Gestaltungsplan über das Gebiet Brand ausarbeiten. In diesem sollen die Rahmenbedingungen für die in Zukunft mögliche bauliche Entwicklung der verschiedenen Freizeit- und Sportanlagen sowie der Verkehrsanlagen festgelegt werden. Als Grundlage soll zudem ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, welches Varianten der zu erstellenden Verkehrsanlagen für mögliche Ausbauschritte der Sport- und Freizeitanlagen aufzeigt.

2. Gestaltungsplan Brand

2.1 Allgemeines

Ein Gestaltungsplan legt nach § 83 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für bestimmte klar begrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung von Bauten verbindlich fest. Dabei darf von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestmassen abgewichen werden. Neben der eigentlichen Stellung der Bauten hat der Gestaltungsplan auch die Erschliessung sowie allenfalls gemeinschaftliche Ausstattungen und Ausrüstungen zu regeln. Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung können ebenfalls getroffen werden.

Öffentliche Gestaltungspläne werden von der Gemeinde erarbeitet. Sie werden gemäss § 84 ff. PBG durch das für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ festgesetzt. In der Gemeinde Thalwil obliegt dies der Gemeindeversammlung. Nach § 89 PBG bedarf der Gestaltungsplan der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

2.2 Gestaltungsplanperimeter

Das vom Gestaltungsplan Brand betroffene Gebiet befindet sich beidseits der Autobahn zwischen Gattikonstrasse und Sihlhaldenweg und umfasst eine Gesamtfläche von 106'099 m². Die betroffenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Flurwege Bodenstrasse und Ochsenrainstrasse im Eigentum der Gemeinde Thalwil. In der Bau- und Zonenordnung ist das Gebiet der Erholungszone „Brand“ zugewiesen. Die Erholungszone „Brand“ dient der Entwicklung mit Sportanlagen und der nötigen Infrastruktur sowie für Bauten und Anlagen für Freizeitaktivitäten von Jugendlichen. Namentlich befinden sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verschiedene Fussballplätze, die Leichtathletikanlage, die Eisbahn und der Golfpark Thalwil (Driving-Range) mit den zugehörigen Infrastrukturanlagen sowie der Abenteuerspielplatz. Ausserhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebiets befinden sich in der Erholungszone „Brand“ zudem der Tennisplatz Büchel, die 3-Loch Golfanlage, der Fussballplatz Etzliberg sowie das Pfadiheim, das Jugi-Haus und das Cevi-Haus.

Das vom Gestaltungsplanperimeter umschlossene Privatgrundstück Kat.-Nr. 9542 ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

2.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan Brand besteht aus dem rechtlich verbindlichen Situationsplan 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Diese Bestandteile werden von der Gemeindeversammlung allgemeinverbindlich festgesetzt.

Erläuternden Charakter hat der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) sowie das in den Planungsbericht integrierte Verkehrskonzept. Der Planungsbericht wird von der Gemeindeversammlung nicht festgesetzt, gilt für die Behörde jedoch als Richtschnur für die Erstellung der Verkehrsinfrastrukturen bei künftigen Ausbauschritten.

Der Mitwirkungsbericht orientiert darüber, wie mit den Stellungnahmen aus der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage umgegangen wurde. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG mit der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden (vgl. Ziff. 4).

2.4 Zweck

Für die Erholungszone „Brand“ sind in der Bau- und Zonenordnung keine spezifischen Bauvorschriften für Bauten und Anlagen enthalten. Um solche künftig im Gebiet Brand erstellen respektive ersetzen und deren Zulässigkeit nach klaren Vorgaben überprüfen zu können, sollen mit dem Gestaltungsplan folgende Inhalte festgelegt werden:

- Ausscheiden von Baubereichen
- Festlegen von minimalen Bauvorschriften (Gebäudelänge, Gebäudehöhe und Geschossigkeit) für Hochbauten
- Ausscheiden von Bereichen für Anlagen und Ausrüstungen ohne Hochbauten
- Definieren der wesentlichen Erschliessungselemente für den Fuss-, Velo- und motorisierten Individualverkehr
- Raumsicherung für mögliche künftige Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur (Parkierung und Wendemöglichkeiten)

Da zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss ist, welche Anlagen realisiert und welche Verkehrsinfrastrukturen benötigt werden, soll der Gestaltungsplan eine flexible und schrittweise Weiterentwicklung der Sportanlagen ermöglichen und keine Sachzwänge schaffen. So sollen beispielsweise die mit dem Verkehrskonzept erarbeiteten Erschliessungsvarianten im Bedarfsfall umgesetzt werden können, ohne dass der Gestaltungsplan geändert werden muss.

2.5 Planerische Umsetzung

Mit dem Gestaltungsplan wird der Bestand und die Weiterentwicklung vorhandener Bauten und Anlagen gesichert. Dies betrifft ein zweites Eisfeld (PA4), ein ergänzender Parkplatz bei der Kreuzung Ochsenrainstrasse-Brandstrasse sowie den Bereich für eine Bus-Wendeschleife beim Abenteuerspielplatz. Aktuell bestehen für diese Anlagen keine konkreten Realisierungsabsichten. Mit dem Gestaltungsplan wird auch keine Baupflicht statuiert. Er nimmt lediglich eine Raumsicherung für die mögliche Realisierung der entsprechenden Anlagen vor.

Insgesamt werden sechs Baubereiche für Hochbauten sowie vier Baubereiche für Sportanlagen ausgeschieden. Die Baubereiche für Hochbauten werden für bestehende Gebäude festgelegt und ermöglichen zweckmässige Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen dieser Gebäude. Die Massvorschriften wurden so gehalten, dass mit einer einheitlichen Regelung eine hohe Flexibilität gewährleistet werden kann. Betreffend Einordnung und Gestaltung wird für die Bauten eine gute Gesamtwirkung gefordert. Die Baubereiche für Sportanlagen dienen der Erstellung von Infrastrukturanlagen für die jeweilige Sport- und Freizeitnutzung. Neben den bestehenden Anlagen wurde ein neuer Baubereich (PA4) für ein mögliches zweites Eisfeld definiert. In den Baubereichen für die Eisfelder werden zudem geschlossene Überdachungen erlaubt. Wegen der landschaftlichen Einordnung wurde die Höhenentwicklung solcher Überdachungen bei einer maximalen Höhenkote von 559.00 m.ü.M. beschränkt.

Die Hauptverkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt wie bestehend ab der Gattikerstrasse über die Bodenstrasse. Für den Radverkehr sind im Hinblick auf die Sicherheit wegen des geringen motorisierten Verkehrsaufkommens keine spezifische Massnahmen (Markierungen) zu treffen. Die vorhandenen Fusswegverbindungen sind für Erholungssuchende im Gebiet Brand von besonderer Bedeutung. Das gute Fusswegnetz wird auch künftig erhalten bleiben. Zudem wird in den Vorschriften festgehalten (Art. 11 Abs. 2), dass bei der Gestaltung der Verkehrsräume dem Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) besondere Aufmerksamkeit beizumessen ist.

Zur Anzahl Parkplätze macht der Gestaltungsplan keine konkreten Vorschriften. Mit den im Gestaltungsplan bezeichneten Parkräumen kann bei einem weiteren Ausbau der Sportanlagen ein ausreichendes Angebot geschaffen werden. Das erforderliche Parkplatzangebot wird bei Ausbausritten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren überprüft und festgelegt. Als Richtschnur gilt die Parkplatzberechnung gemäss Verkehrskonzept. Dieses Vorgehen erlaubt es der Gemeinde, auf Entwicklungen zu reagieren und das Parkplatzangebot den Umständen entsprechend zu erweitern oder zu reduzieren. Ebenfalls sind genügend zweckmässige Veloab-

stellplätze zu erstellen. Ihre Anzahl wird ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Für eine spätere ÖV-Erschliessung zeigt das Verkehrskonzept drei verschiedene Erschliessungsvarianten auf (vgl. Abb. 1, Varianten 1 bis 3). Die Regelungen im Gestaltungsplan wurden so getroffen, dass diese drei Varianten grundsätzlich realisierbar sind. Für die vom Gemeinderat favorisierte „Erschliessungsvariante 1“ wurde im Gestaltungsplan die Raum-sicherung für die „Wendeschlaufe Süd“ vorgenommen. Ob jedoch jemals ein zweckmässiges Busangebot innerhalb des Gestaltungsplangebiets realisiert werden kann, hängt von verschiedenen Entscheidungsträgern ab und ist aus heutiger Sicht vollkommen offen. Die Wendeschlaufe würde neben dem sicheren Wenden von Bussen (ÖV) auch Reise-cars und dem Individualverkehr für das Ein- und Aussteigenlassen von Personen dienen. Jedenfalls ist bei einer allfälligen Projektierung eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen und die Beeinträchtigung anderer Nutzungen, namentlich des Abenteuerspielplatzes, zu minimieren.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Rahmenbedingungen sowie die baurechtlichen Grundlagen für mögliche Ausbauschritte der Sport- und Freizeitanlagen im Brand geschaffen. Eine umfassende Prüfung der Zweckmässigkeit sowie eine Beurteilung der Nachhaltigkeit wird erst im Rahmen der Projektierungen der jeweiligen Infrastrukturanlagen möglich sein.

3. Öffentliche Auflage und Anhörung

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte vom 6. März 2015 bis zum 8. Mai 2015 bei der Gemeinde Thalwil. Jedermann konnte innert dieser Frist Einwendungen zum Planinhalt machen.

Berücksichtigte Einwendungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Sinne von § 7 PBG nachstehend (Ziffer 4) Bericht erstattet. Über die Behandlung der Einwendungen wird mit der Festsetzung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung ebenfalls entschieden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Zudem wurde er der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, den Nachbargemeinden Langnau, Rüschlikon und Oberrieden sowie den Anstössern EWZ (Elektrizitätswerk der Stadt Zürich) und ASTRA (Bundesamt für Strassen) zur Anhörung unterbreitet.

Die Hinweise und Anregungen aus der kantonalen Vorprüfung und der Anhörung wurden nach Möglichkeit berücksichtigt und sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

4. Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bei der Gemeinde drei Einwendungsschreiben eingegangen, eine davon als Sammeleinwendung mit diversen Unterschriften von Nutzern des Abenteuerspielplatzes. Die Einwendungen richten sich ausschliesslich gegen das Verkehrskonzept respektive gegen eine Umsetzung der vom Gemeinderat favorisierten „Erschliessungsvariante 1“. Gemäss den Einwendungen würde die Realisierung der „Wendeschlaufe Süd“ den Abenteuerspielplatz in seiner Existenz gefährden. Entsprechend seien die „Erschliessungsvarianten 2 und 3“ zu bevorzugen. Eine Einwendung schlägt eine neue „Erschliessungsvariante 6“ über die Brandstrasse mit Kehrmöglichkeit vor dem Kunstrasenplatz und einer neuen Fussgängerunterführung zum Leichtathletikgebäude vor.

-> Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt

Die „Wendeschlaufe Süd“ stellt aus heutiger Sicht die einzig sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Anbindung der Sportanlagen Brand an den öffentlichen Verkehr dar. Der Zeitverlust für einen öffentlichen Bus würde sich mit dieser Variante minim halten. Zudem könnte ein Teil des motorisierten Verkehrs vom Erholungsgebiet ferngehalten werden. Die Erstellungskosten für die

Wendeschlaufe fallen gegenüber den Kosten für die „Erschliessungsvarianten 2, 3 und 6“, welche eine Absenkung der bestehenden Unterführung oder gar den Neubau einer Fussgängerunterführung bedingen, erheblich geringer aus. Der Nachteil der „Erschliessungsvariante 1“ ist die Beanspruchung von Teilen des Abenteuerspielplatzes. Ob die „Wendeschlaufe Süd“ jemals gebaut wird, hängt im Wesentlichen davon ab, ob sich eine Bushaltestelle bei der „Wendeschlaufe Süd“ in eine offizielle Buslinie integrieren lässt. Eine Berücksichtigung der Haltestelle ist frühestens für die Fahrplanperiode 2018/19 möglich. Sollte die „Wendeschlaufe Süd“ realisiert werden, wird man im Rahmen der Projektierung frühzeitig den Kontakt zum Vorstand des Vereins Abenteuerspielplatzes suchen, um deren Bedürfnisse bei der Projektierung so gut wie möglich zu berücksichtigen. Die Existenz des Abenteuerspielplatzes steht nicht auf dem Spiel.

Die vorgeschlagene „Erschliessungsvariante 6“ über die Brandstrasse schneidet bei einer Kosten-Nutzen-Analyse wesentlich schlechter ab als „Erschliessungsvariante 1“. Eine Unterführung für Fussgänger wäre sehr kostenintensiv – sofern sie überhaupt realisierbar wäre – und die längeren Wege zu den Sportanlagen sowie die Benützung der Unterführung würde die Attraktivität für ÖV-Benützer merklich senken. Zudem müssten umfangreiche Anpassungen bei der Kreuzung Brandstrasse/Gattikonerstrasse für den Busverkehr vorgenommen werden. Die vorgeschlagene „Erschliessungsvariante 6“ wurde deshalb im Gestaltungsplan nicht weiter berücksichtigt.

5. Schlussbemerkung

Der vorliegende öffentliche Gestaltungsplan Brand ist die notwendige planungsrechtliche Grundlage, um die Sport- und Freizeitanlagen im Brand zeitgemäss und bedarfsgerecht weiterentwickeln zu können. Er beinhaltet die notwendigen Vorschriften und Grundlagen für die Beurteilung von Bauten und Anlagen sowie für die Dimensionierung der zu erstellenden Verkehrsinfrastrukturen. Damit schafft er die benötigte Rechts- und Planungssicherheit für die Gemeinde sowie auch für Private. Mit dem Gestaltungsplan wird zudem ein erster Umsetzungsschritt der Richtplanmassnahme „Brand: Erschliessung und Parkierung“ (V5) im Sinne einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung im Gebiet Brand getätigt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem öffentlichen Gestaltungsplan Brand zuzustimmen und diesen als allgemeinverbindlich zu erklären.

Öffentlicher Gestaltungsplan Brand, Situation 1 : 500

Vorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil vom 10. Juli 1985, revidiert am 16. Oktober 2013, dürfen bestehende Bauten und Anlagen in der Erholungszone im Gebiet Brand im bestehenden Umfang und generellen Erscheinungsbild erneuert und ersetzt werden. Neue Bauten sind für die zulässige Nutzweise als besondere Gebäude (§§ 49 und 273 PBG) erlaubt, andere Bauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu realisieren. Damit die Weiterentwicklung des Gebiets Brand als Sportanlage gewährleistet werden kann, ist der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet worden.
- ² Der öffentliche Gestaltungsplan Brand soll sicherstellen, dass sich zukünftige neu erstellte Bauten und Anlagen harmonisch in die Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden.

Art. 2 Geltendes Recht

- ¹ Soweit die vorliegenden Bestimmungen nichts Abweichendes regeln, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Art. 3 Geltungsbereich/Bestandteile

- ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.
- ² Der Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplanes Brand ist im Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 4 Festlegungen mit orientierendem Charakter

- ¹ Im Gestaltungsplan unter „Orientierungsinhalt“ dargestellte Projekte haben nur orientierenden Charakter und sind nicht Bestandteile der Festsetzung.
- ² Der Planungsbericht nach § 47 RPV hat nur orientierenden Charakter und ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

B. Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Nutzweise

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Sinne von § 62 PBG Sport- und Erholungsanlagen/-bauten mit der für den Betrieb notwendigen Infrastruktur zulässig.

Art. 6 Perimeter Hochbau

- ¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgesetzten „Perimeter Hochbau“ erstellt werden.
- ² Die Zahl der Bauten innerhalb der Baubereiche ist freigestellt.
- ³ Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen auch ausserhalb der Perimeter Hochbau erstellt werden.

Davon ausgenommen ist der im Situationsplan bezeichnete Freihaltebereich, in welchem nur Ausrüstung erstellt werden darf, welche bei Bedarf ohne weiteres entfernt werden kann.
- ⁴ Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 3 dürfen eine Gebäudegrundfläche von je 25 m² nicht überschreiten.

Art. 7 Grundmasse

¹ In den Perimetern Hochbau des Gestaltungsplanes gelten folgende Grundmasse:

Baubereiche	A	B	C	D	E	F
Anrechenbares UG	1	1	1	1	1	1
Vollgeschosse	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2	max. 2
Dachgeschosse	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	8.70 m	8.70 m	8.70 m	8.70 m	8.70 m	8.70 m
Firsthöhe	6.00 m	6.00 m	6.00 m	6.00 m	6.00 m	6.00 m

² Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.

Art. 8 Abweichung vom Perimeter Hochbau

¹ Folgende Gebäudeteile und Ausrüstungen dürfen über die gemäss Art. 6 definierten „Perimeter Hochbau“ hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:

- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG, diese haben die Verkehrsbaulinien zu beachten
- Vordächer auf der gesamten Fassadenlänge sowie einzelne Gebäudevorsprünge auf höchstens $\frac{1}{3}$ der massgebenden Fassadenlänge
- Gebäude gemäss Art. 6 Abs. 3
- Gebäudezugehörige Ausrüstung z.B. Sammelstelle, Veloständer usw.

Art. 9 Gestaltung, Bauweise

- ¹ Bauten, Anlagen, Ausrüstung und Umschwung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie zweckmässig ausgerüstet sind.
- ² Die Umgebung ist ökologisch wertvoll und strukturreich zu gestalten.
- ³ Die Bauten sind nach Minergie oder analogem Standard zu realisieren. Prozess- und Abwärme ist zu nutzen.

Art. 10 Perimeter Sportanlagen

- ¹ Sportanlagen sind nur in den „Perimetern Sportanlagen“ zulässig.
- ² In den „Perimetern Sportanlagen“ sind Ausrüstungen wie Tribünen, Materialschöpfe, freistehende Beleuchtungen und dergleichen gestattet.
- ³ Hochbauten wie Materialschöpfe, Tribünen und dergleichen haben die Waldabstandslinie einzuhalten.
- ⁴ In den „Perimetern Sportanlagen PA3 und PA4“ können Überdachungen erstellt werden. Diese dürfen allseitig geschlossen werden. Die maximale Höhenkote der Überdachungen beträgt 559.00 m.ü.M.

C. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 11 Erschliessung

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist für den motorisierten Verkehr ab der Gattikonerstrasse über die Bodenstrasse erschlossen.
- ² Dem Langsamverkehr ist besondere Aufmerksamkeit beim Gestalten der Verkehrsräume zu widmen.

Art. 12 Abstellplätze

- ¹ Abstellplätze dürfen nur bei den im Gestaltungsplan bezeichneten Gebieten angeordnet werden.
- ² Die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die BZO sowie den im Kapitel 3 des Planungsberichts gemachten Darlegungen vom Gemeinderat festgelegt.
- ³ Es sind genügend Veloabstellplätze mehrheitlich gedeckt und an gut zugänglicher Lage in Abstimmung auf die Haupteingänge anzuordnen.
- ⁴ Die erforderliche Anzahl von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 13 Versorgung/Entsorgung

- ¹ Das Gebiet ist erschlossen. Sämtliche Neubauten sind über private Anschlüsse an die übergeordneten Netze anzuschliessen.
- ² Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen im Rahmen der Bauprojekte auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen bereitzustellen.

D. Lärmschutz

Art. 14 Lärmschutz

- ¹ Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
- ² Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass bei den Lüftungsfenstern zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.
- ³ Bei Neubauten ist die geschlossene Bebauung in jedem Fall zu prüfen, um einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Sportanlagen zu erhalten.

E. Bodenschutz

Art. 15 Bodenschutz

- ¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.
- ² Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- ³ Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.
- ⁴ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.
- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Diesbezüglich bedarf es gemäss Ziffer 1.8 BVV ab dem 1. August 2015 auch der Zustimmung des Kantons.

F. Altlasten

Art. 16 Altlasten

- ¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden sich Einträge aus dem Kataster der belasteten Standorte KbS. Die Auflagen hinsichtlich Entsorgung und Behandlung des Bodenmaterials sind im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

G. Etappierung

Art. 17 Etappierung

- ¹ Die Erstellung der Bauten und Anlagen kann etappiert werden.
- ² Der Gemeinderat legt dannzumal aufgrund einer detaillierten Parkplatz- und Veloabstellplatzberechnung der Bauherrschaft die notwendigen Parkplatzzahlen für die einzelnen Etappen fest.
- ³ Nach Abschluss jeder Bauetappe müssen die notwendigen Pflichtparkplätze bereitgestellt werden.
- ⁴ Ebenso muss innerhalb jeder Etappe der für die erstellten Bauten notwendige Lärmschutz gewährleistet werden.

H. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

- ¹ Der öffentliche Gestaltungsplan Brand wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.