

Gemeinde Hausen am Albis, ZH
Teiländerung Zonenplan

Golfpark Zugersee
Ausscheidung einer
Erholungszone Ec: Golfanlage und
privater Gestaltungsplan

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Datum: 30. November 2011 (Revision 02)



Impressum

Bauherrschaft und Auftraggeberin

Zugersee Golf AG
c/o RISI AG
Gulmatt, CH-6340 Baar

Bauherrenvertretung und Projektkoordination

KEEAS Raumkonzepte
Marcel Muri, Dipl. Architekt ETH/SIA
Sihlstrasse 59, CH-8001 Zürich
Tel: 044/ 252 85 45
marcel.muri@keedas.ch

Experte Beratung Verfahren und Bewilligungen

Dr. Christian Gabathuler
Dorfstrasse 60, CH-8933 Maschwanden
Tel: 044/ 767 09 08
gab@huler.ch

Verfasser Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH
Erich Steiner, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA
Uttigenstrasse 75, CH-3661 Uetendorf
Tel: 033/ 335 76 53
look@steinerpartner.com

Ref.: K:\Projekte\2009\09080_Golf Zugersee\02 Berichte\Final 2011\Hausen\Be110816_Planungsbericht BZO nach RPV 47 Hausen_Version 11.doc

Inhaltsverzeichnis

1	Was wird wo geregelt, wo finden sich die Angaben	4
2	Zusammenfassung	7
2.1	Das Anliegen - Erholung, Freizeit und Spiel in der Natur	7
2.2	Zonenplanänderung	7
2.3	Anpassung der Bau- und Zonenordnung	7
2.4	Privater Gestaltungsplan	7
2.4.1	40% für die Natur	8
2.4.2	24% für die extensive Landwirtschaft	8
2.4.3	36% für die Erholung und das Spiel	8
2.4.4	Und noch mehr für die Natur	8
2.5	Umweltschutz	8
2.6	Landschaft	10
2.7	Verkehr	10
2.8	Betrieb der Anlage	11
2.9	Terminplan	11
3	Planungsbericht	11
3.1	Auftrag	11
3.2	Absicht und Ausgangslage	12
3.3	Verfahren	13
3.3.1	Richtplan	13
3.3.2	Nutzungsplanung (Zonenplanverfahren)	13
3.3.3	Gestaltungsplan und UVP	14
3.3.4	Baubewilligungsverfahren	14
3.4	Zuständigkeiten und Verfahrenskoordination	14
4	Geltungsbereich Erholungszone Ec: Golfanlage	15
4.1	Bestehende Zonenplanung	15
4.2	Zonenplanänderung und Ergänzung BZO	16
4.2.1	Einleitung	16
4.2.2	Infrastrukturen der Golfanlage	16
4.2.3	Änderungen	17
5	Gestaltungsplanpflicht	18
5.1	Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht	18
5.2	Anforderung der Umweltschutzgesetzgebung	18
5.3	Zufahrt und Erschliessung	18
5.3.1	Erschliessung	18
5.3.2	Parkierungen	19
5.3.3	Temporeduktion Kappelerstrasse	19
5.3.4	öV-Erschliessung und Langsamverkehr	19
5.4	Wasserversorgung	19

5.5	Abwasser und Entwässerung.....	20
5.6	Landwirtschaftliche Nutzung und Forstwirtschaft.....	20
5.6.1	Fruchtfolgeflächen	21
5.6.2	Bestehende Infrastrukturen	22
5.6.3	Meliorationsleitungen	22
5.6.4	Landwirtschaft inner- und ausserhalb der Golfanlage.....	23
5.7	Wander- und Radwege.....	23
5.8	Nutzung.....	24
5.8.1	Flächenbilanz	24
5.8.2	Grundsätze	25
5.8.3	Golfflächen.....	25
5.8.4	Golfnutzung (Rough).....	26
5.8.5	Naturnahe Flächen.....	26
5.9	Bauliche Anlagen	28
5.9.1	Bereich für Golfanlagen	28
5.9.2	Baubereich I.....	28
5.9.3	Betriebsreglement	29
6	Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren.....	29
6.1	Kantonale Vorprüfung	29
6.2	Änderungen auf Grund der 1. kantonalen Vorprüfung.....	29
6.2.1	Teilrevision Nutzungsplanung.....	29
6.2.1	Privater Gestaltungsplan Golfpark Zugersee	30
6.3	Änderungen auf Grund der 2. kantonalen Vorprüfung.....	31
6.3.1	Teilrevision Nutzungsplanung.....	31
6.3.2	Privater Gestaltungsplan Golfpark Zugersee	31
6.4	Mitwirkungsverfahren.....	32
7	Rechtsetzungsverfahren	32

Verfasser: Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH
Uttigenstrasse 75, CH-3661 Uetendorf
Tel: 033/ 335 76 53, Fax: 033/ 335 76 55, Mobil: 079/ 459 04 50
E-mail: look@steinerpartner.com

Datum: 8. November 2010

Revidiert: 30. November 2011 (Revision Nr. 02)

1 Was wird wo geregelt, wo finden sich die Angaben

Bau- und Zonenordnung regeln Fläche und Nutzung des Golfparkareals. Die eigentliche Umsetzung der Anlage erfolgt erst im Bauprojekt.

Damit die Anlage keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Festlegungen zum Bauprojekt im Hauptuntersuchungsbericht der Umweltverträglichkeit dargestellt. Darin finden sich alle Details zum geplanten Baugesuch.

Die Behörden haben die Umweltverträglichkeit auf Grund der Festlegungen im Hauptuntersuchungsbericht geprüft und die Umweltverträglichkeit bei Einhaltung der formulierten Auflagen festgestellt. Diese werden im Baugesuch wieder überprüft.

Die an der Urnenabstimmung in der Gemeinde Hausen am Albis zu genehmigenden Inhalte bestehen aus:

- Zonenplan Teiländerung Erholungszone Ec: Golfanlage und Ergänzung Bau- und Zonenordnung
- privater Gestaltungsplan „Golfpark Zugersee“ mit Vorschriften
- Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund der Komplexität des Bewilligungsverfahrens ist ein Überblick zu den Festlegungen notwendig, wie es vom Gesetze vorgesehen ist. Was wo geregelt ist, wird in der nachfolgenden Liste festgehalten:

Zonenplan:

- Fläche Golfpark

Ergänzung Bau- und Zonenordnung von Art. 6:

- Gestaltungsplanpflicht

Privater Gestaltungsplan mit Vorschriften:

- zulässige Nutzung
- Verbindlichkeit des Gestaltungsplans
- Flächenaufteilung in intensiv, extensiv, naturnahe Flächen und regionaltypische Mangelbiotope
- Baubereiche
- Infrastrukturen
- Erschliessung
- Bepflanzung
- Gewässeräume und -abstände
- Lage der Spielbahnen
- Lage der Wege und Naherholungseinrichtungen
- Umgang mit bestehenden Bauten
- naturnahe Gestaltung

- Sicherung Fruchtfolgeflächen
- Erstellung eines Betriebsreglements
- Rückbau
- zulässige Terrainveränderungen
- Anforderungen an Bauten
- Parkplätze
- Verbot von Netzen
- Unterhalt und Betrieb
- Begehbarkeit
- Ver- und Entsorgung
- Entwässerung und Drainagen
- Verbot von Platzbeleuchtung
- Maschinenpark
- Rückbau

Hauptuntersuchung Umweltverträglichkeit vom 9.November 2010:

- Flächenbilanz
- Infrastrukturen
- Verkehr
- Wasserversorgung
- Energie
- Landwirtschaft
- Fruchtfolgeflächen
- Luft und Luftreinhalte
- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Abwasser und Entwässerung
- Wald
- Flora, Fauna und Lebensräume
- Kulturdenkmäler und archäologische Stätten
- Jagdliche Nutzung
- Sicherheitsaspekte
- Erholung und Begehbarkeit
- Lichtemissionen
- Revitalisierung Bäche
- Bodenschutz
- Ökologische Baubegleitung

Anhang zur Hauptuntersuchung Umweltverträglichkeit vom 9.November 2010:

- Bestandsaufnahme
- Fruchtfolgeflächen

- Drainagesysteme
- Quellfassungen
- Landschaftsschutzobjekte
- Intensivflächen
- ökologische Ausgleichsflächen
- Biototypen
- Wander- und Radwege
- Waldabstände
- Gewässerabstände
- Tongehalte
- P-Totalgehalte
- Versickerungs- und Verdunstungsmulden
- Visualisierungen
- Entwurf Werkhof im Rüteli
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Pflegereglement
- GEO-Certification
- Bodenschutzkonzept
- Pflichtenheft für bodenkundliche Baubegleitung
- Regenwassernutzung Clubhaus
- Renaturierung Eichbach, Lisibach und Notikerbach
- Kanalisation
- Hydrologische Beurteilung
- Grundwasserschutzzonen
- Pflichtenheft Umweltbaubegleitung
- Vorprojekt Zufahrt
- Vorprojekt Clubhaus

***Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht Hauptuntersuchung
Amt für Umweltschutz Kanton Zürich vom 31. März 2011***

- Sicherstellung Fruchtfolgeflächen
- Sicherstellung Umweltbaubegleitung
- Sicherstellung Bodenkundliche Begleitung
- Auflagen für die Erarbeitung des Baugesuchs

***Vorprüfung Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Mai 2011 und 14.
November 2011***

- Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte zu Bau- und Zonenordnung
- Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte zum Baugesuch

2 Zusammenfassung

2.1 Das Anliegen - Erholung, Freizeit und Spiel in der Natur

Golf hat sich längst zu einem Volkssport entwickelt. Heute spielen in der Schweiz rund 90'000 Frauen und Männer Golf, wobei viele von ihnen keinem Club angehören. Auch immer mehr Jugendliche sind vom Spiel in der Natur begeistert. Das Projekt mit dem öffentlichen Golfpark kommt diesem Trend entgegen und deckt ein ausgewiesenes Bedürfnis in der Region ab. Gleichzeitig besteht die Chance, das Gebiet auch für andere Freizeitbeschäftigungen vielfältig nutzen zu können und ökologisch aufzuwerten.

Die offene Landschaft in Baar-Kappel-Ebertswil bietet gute Voraussetzungen für die Gestaltung einer grosszügigen, der bestehenden Topografie angepassten Golfanlage, dies verbunden mit einer ökologischen Aufwertung des gesamten Perimeters. Der Golfpark ermöglicht in Siedlungsnähe ein Naherholungsgebiet mit einem Netz von Wander- und Spazierwegen und neuen Aussichtspunkten mit Blick auf den Zugersee und das Alpenpanorama.

Mit dem Projekt wird nicht nur ein Bedürfnis der Golfspielenden aus der Region gedeckt. Vielmehr soll dieser Ort auch für Freizeitsportler, Wanderer und Spaziergänger der unmittelbaren Umgebung eine zusätzliche Gelegenheit bieten, die intakte Natur und die Aussicht zu geniessen. Es entsteht ein Ort für Ruhe, Erholung und Sport.

Die vier Initianten der Zugersee Golf AG sind in ihren Gemeinden verwurzelt und konnten das Areal mit langjährigen Pachtverträgen sichern. Sie wollen die Anlage vor allem auch für die einheimische Bevölkerung erstellen. Das Bedürfnis ist ausgewiesen: Bereits heute liegen über 600 provisorische Anmeldungen von Interessenten vor.

2.2 Zonenplanänderung

Die im Zonenplan vorgesehenen Flächen betragen in der Gemeinde Gemeinde Hausen am Albis 21,3 ha. Das Gebiet wird der Erholungszone Ec: Golfanlage zugeteilt. Parallel zur Umzonung wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt umfassend beurteilt wurden.

2.3 Anpassung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

2.4 Privater Gestaltungsplan

Die Zugersee Golf AG beabsichtigt in einem Planungserimeter von rund 83 ha, welcher in den Gemeinden Baar, Hausen am Albis und Kappel am Albis liegt, eine öffentliche 18-Loch-Golfanlage mit Driving-Range und Übungsanlage, ein öffentli-

ches Restaurant/Klubhaus, neue Wanderwege und einen Werkhof sowie Parkplätze zu realisieren.

Das Areal liegt südlich der Kappelerstrasse, die von Sihlbrugg nach Ebertswil und Kappel am Albis führt. Der höchstgelegene Punkt der Anlage liegt auf 620 m.ü.M. Das Gelände fällt südseitig um rund 90 m bis zu den Weilern Rüteli und Büessikon ab. Die Landschaft wird durch drei Bachläufe und Waldsäume unterteilt. In der Mitte des Areals befindet sich der Milchsuppenstein, die Gedenkstätte, welche an den 1. Kappelerkrieg erinnert.

2.4.1 40% für die Natur

Von der Gesamtfläche des Golfparks werden 41% als grossflächige, ökologische Naturräume ausgestaltet; diese Flächen dienen ausschliesslich Naturschutzanliegen. Sie fördern den Erhalt der Pflanzen- und Artenvielfalt in der Region und werden gemäss Vorgaben und Bestimmungen der Naturfachstellen der Kantone unterhalten und bewirtschaftet.

2.4.2 24% für die extensive Landwirtschaft

Der Golfpark soll grosszügig angelegt werden. Zwischen den Golfbahnen und den ökologischen Naturschutzräumen befinden sich deshalb 24% Grünflächen, die weiterhin von der Landwirtschaft extensiv genutzt werden können.

2.4.3 36% für die Erholung und das Spiel

Der Spielbereich, sowie die Wege und Einrichtungen beanspruchen 36% der Flächen. 28% können ohne Rückbau jederzeit wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. 4% der Spielfläche wird für Wege und Plätze verwendet, die zurückgebaut werden müssen, sollte der Golfplatz den Betrieb einmal einstellen. 3% der Flächen werden für den Parkplatz und das Restaurant/Klubhaus sowie den Werkhof benötigt, sie sind nicht sofort rückbaubar. Die Betreiber schaffen dafür Ersatzflächen im Rahmen von 3 ha, dies durch die Aufwertung von ertragsschwachen Böden ausserhalb des Golfparks.

2.4.4 Und noch mehr für die Natur

Um den gesetzlichen Anliegen für Bodenschutz und Naturschutz gleichzeitig entsprechen zu können, werden die fruchtbaren Böden auf dem Areal weitgehend erhalten. Die zusätzlich vorgeschriebenen Magerstandorte für seltene Pflanzen, die vor Ort nicht möglich sind, werden im Rahmen eines Regenerationsprojekts des Kantons Zürich andernorts auf Kosten der Trägerschaft erstellt. Damit trägt das Projekt dem Fruchtfolgefächenerhalt auf dem Areal und dem Naturschutz in der Region vollständig Rechnung.

2.5 Umweltschutz

Zum vorliegenden Projekt wurde eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Darin wurde die Verträglichkeit unter den aufgeführten Auflagen

bestätigt. Durch das Projekt kann den Umweltanliegen konkret wie folgt Rechnung getragen werden:

- **90% weniger Dünger:**
Mit der Realisierung des Golfparks wird der Düngereintrag um 90% reduziert. Dadurch werden Gewässer geschont und wesentliche Mengen an Energie gespart.
- **Bachöffnungen:**
Durch die Öffnung von drei bisher unterirdisch verlaufenden Bächen und deren Renaturierung wird diesen Gewässern der natürliche Raum zurückgegeben, was Ökologie und Landschaft bereichert.
- **Einheimische Pflanzen:**
Die heute weitgehend ausgeräumten Landwirtschaftsflächen werden mit einheimischen Pflanzen bepflanzt. In den bestehenden Naturräumen werden vorhandene Pflanzengesellschaften gefördert oder es entstehen neue (wie bspw. Streuobst-, Frommentalwiesen, Hecken mit Krautsam), die der Landschaft ihr natürliches Aussehen zurückgeben. Diese Pflanzen fördern zudem die Vernetzung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- **Minergie-Standard:**
Auch das Klubhaus mit dem öffentlichen Restaurant setzt auf Ökologie: Es wird als Holzkonstruktion im Minergiestandard gebaut und mit einer Erdsonde beheizt. Der Werkhof wird mit einer Fotovoltaik-Anlage ausgestattet.
- **Bewässerung:**
Gegenüber vergleichbaren Golfplätzen kann durch resistente Grassorten bis zu einem Drittel der Wassermenge für die Bewässerung eingespart werden. Die Wasserlieferungen werden von den Wasserversorgungen Hausen und Baar sichergestellt; entsprechende Absichtserklärungen liegen vor. Beide Gemeinden verfügen über die notwendigen Reserven; Wasser ist in dieser Region auch in Trockenzeiten nicht knapp. Die Golfplatzbewässerung belastet zudem die Spitzenzeiten des Verbrauchs nicht, da die Bewässerung über Nacht erfolgt. Dadurch genügen die vorhandenen Netzkapazitäten.
- **Bodenqualität der Fruchtfolgeflächen:**
Sämtliche Bodeneingriffe beim Bau des Golfparks werden unter Aufsicht eines Bodenschutz-Experten durchgeführt: Sie erfolgen so, dass die Böden ihre volle Ertragsqualität behalten. Damit gelten sie weiterhin als Fruchtfolgeflächen. Die heutige Qualität der Böden wurde detailliert untersucht. Die Golfpark Zugersee AG muss sicherstellen, dass diese auch nach dem Bau der heutigen Qualität entsprechen. Ansonsten ist die Betreiberin verpflichtet, andere Areale mit minderwertigen Böden aufzuwerten, sodass sich die Gesamtbilanz von fruchtbaren Bodenflächen in den Kantonen nicht verändert.
Durch die geschlossene Grasnarbe des Golfparks werden die Böden dauerhaft geschützt. Ihre Gefährdung ist danach weit geringer als bei einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit schweren Maschinen und Düngereintrag. Die Flächen können jederzeit für die Landwirtschaft wieder verfügbar gemacht werden.
- **Garantien:**
Die Ersteller des Golfparks gehen zur Sicherstellung der Umweltauflagen umfassende Verpflichtungen ein. Während des Baus sind sowohl Boden- und Naturschutzexperten als auch eine Umwelt-Baubegleitung unter Aufsicht der Kan-

tone Pflicht. Nach dem Bau wird von einer unabhängigen Umwelt-Kommission alle drei Jahre ein ökologischer Zwischenbericht zuhanden der Behörden beider Kantone erstellt.

Für den Rückbau der golftechnischen Einrichtungen bei einer allfälligen Schliessung des Platzes muss vom Ersteller eine Bankgarantie hinterlegt werden.

Der Golfpark wird zudem einer GEO-Zertifizierung unterstellt, die internationale Standards für den umweltbewussten Betrieb von Golfplätzen sichert.

2.6 Landschaft

Damit sich der Golfpark optimal in die Landschaft integriert und kaum optisch in Erscheinung tritt, werden die natürlichen Elemente der Landschaft gestärkt. Diese sollen das Haupterscheinungsbild prägen. Bachöffnungen, der Erhalt der bestehenden Bäume, erweiterte Obstanlagen und 7'250 neue, einheimische Bäume und Sträucher verwandeln die heutigen Landwirtschaftsflächen in einen ursprünglichen Naturraum. Der Golfpark wird eingebettet in die Bachläufe und die Waldsäume. Der zweigeschossige Holzbau für das öffentliche Restaurant mit dem Klubhaus (Hausen am Albis) wird in den bestehenden Hof Schönau integriert. Der Werkhof (Baar) wird Teil der Siedlung Rüteli. Von Baar her wird eine Fusswegverbindung zum Restaurant führen.

Die natürliche Morphologie (Gestalt, Form) der Landschaft bleibt in ihrem Charakter erhalten. Die Bodeneingriffe, die für den Spielbetrieb notwendig werden, sind an den exponierten Stellen in Kappel und Hausen a. A. auf max. +/-1m beschränkt, in den steileren Lagen +/-1.5m. Ausnahmen bilden Bachläufe oder spezielle räumliche Situationen, in denen Eingriffe bis max. +/-2.5m vorgenommen werden können, dies jedoch nur auf Antrag der Experten und mit der Zustimmung der Behörden für jeden einzelnen Fall.

Die Bodeneingriffe werden möglichst sanft modelliert. Das erfordert zwar eine grössere Eingriffsfläche, aber das Resultat ist danach deutlich weniger sichtbar in der Landschaft. Auf voraussichtlich 9% der Flächen sind Abtragungen, auf ca. 14% der Flächen Auftragungen vorgesehen. Diese sind jedoch auch für die Landwirtschaft nutzbar, ohne dass die Modellierung zurückgebaut werden muss. Zudem werden Sandbunker in Senken gelegt und wo möglich mit Bepflanzungen kombiniert, sodass sie in der Landschaft optisch kaum in Erscheinung treten.

Der Platz ist so ausgelegt, dass keine Ballfangnetze notwendig sind. Diese werden auf dem ganzen Areal verboten. Die Spielbahnen sind so angelegt, dass keine Gefährdung für Spaziergänger besteht.

2.7 Verkehr

Der Golfpark erzeugt mit seinen 150 Parkplätzen nur wenig Mehrverkehr. Die Zufahrt zum Areal erfolgt ab der Kappelerstrasse vor dem Ortseingang Ebertswil. Es sind 80 Parkplätze für den Spielbetrieb, 60 für das Restaurant und 10 für Angestellte geplant. Das Areal kann auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Bahnhof Baar oder von Hausen a. A. erreicht werden. Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Anlage werden die Besucher von beiden Seiten der Kappelerstrasse anreisen: die Verkehrsprognose geht von einer maximalen Zunahme von 5% pro Richtung aus. Der Planungswert der Lärmschutzverordnung wird eingehalten, die

Zunahme von 0,4 dB(A)/Tag kann kompensiert werden, indem die Strecke vor dem Ortseingang von Ebertswil auf Tempo 50km/h statt heute 60km/h gesenkt wird.

Der Werkhof wird von Süden her über die bestehende Strasse erschlossen.

2.8 Betrieb der Anlage

Das Betriebskonzept sieht eine Öffnung der Anlage während rund 9 Monaten pro Jahr vor, jeweils von März bis November. Das Restaurant ist ganzjährig geöffnet, wenn die entsprechende Nachfrage besteht. Die Anlage wird täglich von etwa 7:30 bis 21:00 Uhr betrieben. Das Restaurant/Klubhaus hat einen Hauptbereich für 80 Personen und ein Nebenraum für 60 Gäste, im Untergeschoss sind Schulungs- und Nebenräume des Golfparks untergebracht. In der bestehenden Scheune werden die Caddies eingestellt. Die öffentliche Anlage ist ein Ausbildungsbetrieb, in dem auch Kurse für Kinder und Jugendliche angeboten werden. Es entstehen 15 bis 20 Arbeitsplätze auf dem Areal.

Das Restaurant steht allen offen. Ein neu gestalteter Wanderweg führt auf einem schönen Panoramaweg zum Milchsuppenstein, der als Denkmal mitten in der Anlage besser erschlossen und damit aufgewertet wird. Von hier zeigt sich eine einmalige Aussicht auf den Zugersee und in die Berge. Hier kreuzen sich Rad und Wanderwege, sodass dieser Ort aus allen Richtungen gut zugänglich sein wird. Hunde an der Leine sind erlaubt, sodass sie keine Gefährdung für die Tiere in den naturnahen Schutzbereichen darstellen. Der Unterhalt der Anlage samt aller Strassen, Wege und Plätze wird vom Golfplatzbetreiber gesichert. Eine Ausnahme bildet die Gemeindestrasse, welche der Erschliessung des Werkhofes dient. Sie wurde kürzlich saniert und genügt der Erschliessung. Sollte wider Erwarten ein Ausbau nötig sein, würde dies zu Lasten der Golfparkbetreiber gehen. Durch die Anlage entstehen für die öffentliche Hand keine Kosten.

2.9 Terminplan

Stimmen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der drei Gemeinden der Vorlage zu, könnte der Golfpark im besten Fall in rund zweieinhalb Jahren eröffnet werden.

3 Planungsbericht

3.1 Auftrag

Die Zugersee Golf AG hat Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH und KEEAS Raumkonzepte beauftragt, die für die Schaffung einer Erholungszone Ec: Golfanlage nötigen raumplanerischen Unterlagen zu erarbeiten. Es geht darum, den Zonenplan und die dazugehörige Bauordnung anzupassen und gleichzeitig den darauf abgestimmten Gestaltungsplan vorzulegen.

Die Bauherrschaft und das Planungsteam habe die Planung der öffentlichen 18-Loch Golfanlage mit den verschiedenen kantonalen Fachstellen abgestimmt, deren Anträge aufgenommen und nun im privaten Gestaltungsplan (§ 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)) umgesetzt.

Für die Umzonung und den Gestaltungsplan ist der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung 28. Juni 2000 (RPV) zu erstellen¹.

Im Rahmen der Planung ist darzulegen, ob die planungs- und umweltschutzrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um die beabsichtigte Umzonung durchführen zu können. Da die Ausscheidung dieser Golfplatzanlage der eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, verweisen wir auf die gleichzeitig eingereichten Unterlagen zu Untersuchungen der UVP (vgl. *Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit vom 10. Mai 2010 und die Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit vom 9. November 2010*).

3.2 Absicht und Ausgangslage

Die Zugersee Golf AG, mit Sitz in Baar, beabsichtigt in einem Planungserimeter, welcher die Gemeinden Baar (ZG), Hausen am Albis (ZH) und Kappel am Albis (ZH) umfasst, den Bau einer öffentlichen 18-Loch Golfanlage mit Driving Range und Übungsanlagen zu realisieren. Das Angebot des Golfparks Zugersee wird neben der 18-Loch Golfanlage mit Driving Range, ein Clubhaus mit Ausflugsrestaurant umfassen.

Die Kantonsgrenze Zürich-Zug führt mitten durch den Planungserimeter von ca. 82,2 ha. Die Gemeinde Hausen am Albis (ZH) ist mit 22,3 ha vom Projekt betroffen.

Der Standort des geplanten Golfparks in der Nähe zur Stadt Zug und der angrenzenden Agglomerationen der Stadt Zürich ist ideal gelegen. Bereits heute bestehen für alle Golfplätze im Einzugsgebiet lange Wartelisten oder sie sind regelmässig sehr gut ausgelastet, wenn nicht sogar überlastet (z.B. Golfpark Holzhäusern).

Das Einzugsgebiet der geplanten Golfanlage setzt sich Kanton übergreifend aus dem Knonauer Amt, dem Sihltal, sowie den Ortschaften entlang des nördlichen Ufers des Zugersees zusammen. Dies garantiert ein grosses Nachfragepotential aus Sicht des ökonomischen Betriebs der Anlage.

Die Anlage ergänzt und erweitert das bestehende Naherholungsgebiet und der ausgewählte Golfplatzperimeter bietet gute Voraussetzungen zur Gestaltung einer meisterschaftsfähigen 18-Loch Golfanlage.

Die Umzonung dieser Flächen in eine Erholungszone Ec: Golfanlage ist die Voraussetzung für eine Baubewilligung. Der Perimeter liegt heute in einer Landwirtschaftszone und wird auch so genutzt.

¹ Art. 47 1 RPV: "Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstellt der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen."

3.3 Verfahren

Golfplätze mit 9 und mehr Spielbahnen bedürfen einer Festsetzung im Richtplan. Der Golfplatz muss in der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) gemäss Art. 18 des Raumplanungsgesetzes 22. Juni 1979 (RPG) als Spezialzone ausgeschieden werden.

Voraussetzung für eine Baubewilligung des Golfplatzes ist eine Umzonung in eine Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht. Die Umzonung ist wiederum von einer Festsetzung im regionalen Richtplan abhängig.

Für die Umzonung ist gleichzeitig eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. In diesem Fall sind die Empfehlungen GOLF, Raumplanung – Landschaft – Umwelt, Ausgabe 1995 des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu befolgen, welche insbesondere die Flächenaufteilung („Drei-Drittel-Regel“) betreffen. Gleichzeitig zur Umzonung wird der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften eingereicht, darin werden Nutzungen, Bebauungen und Schutzvorschriften detailliert regelt.

3.3.1 Richtplan

Im Kanton Zürich besteht seit Ende 2008 eine von der Baudirektion beantwortete Standortevaluation mit einem umfassenden Anforderungskatalog (Hausen a. A. / Kappel a. A: Vorabklärung Standortevaluation Golfplatzprojekt Büessikon vom 5. November 2008). Daraus geht hervor, dass am vorgesehenen Standort keine Ausschlusskriterien bestehen. Ein durch den Regierungsrat beschlossener Eintrag in den regionalen Richtplan ist noch erforderlich. Das Gesuch für den Eintrag in den regionalen Richtplan wird den zuständigen Behörden gleichzeitig mit der Anpassung der Nutzungsplanung und der Vorprüfung des Gestaltungsplans eingereicht.

3.3.2 Nutzungsplanung (Zonenplanverfahren)

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Hausen am Albis vom 7. und 19. Dezember 1994 scheidet den zukünftigen Golfplatzbereich als Landwirtschaftzone aus.

Nach erfolgter Festsetzung im Richtplan ist das Areal in eine Erholungszone umzuzonen, welche einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt wird. Die Revision des Zonenplans soll an der Gemeindeversammlung von 11. Juni 2011 beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt.

Die Nutzungsplanung bildet im Kanton Zürich die Grundlage zur Erstellung der Sondernutzungsplanung (privater Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften²).

Die Anregungen der Bevölkerung werden im nachfolgenden Mitwirkungsverfahren, im Rahmen der öffentlichen Auflage der Umzonungsvorlage entgegengenommen.

² Art. 83 ff RPG (kantonales Planungs- und Baugesetz)

3.3.3 Gestaltungsplan und UVP

Das Golfprojekt ist im Kanton Zürich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und es müssen die entsprechenden Planunterlagen und Sonderbauvorschriften bereitgestellt werden.

Im Gestaltungsplan werden die Bebauung und Gestaltung sowie die notwendigen Schutzvorschriften detailliert festgelegt. In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beurteilt. In diesem Verfahren wird demzufolge die Differenzierung bezüglich Nutzung und baulichen Massnahmen in der Erholungszone Ec: Golfanlage aufgezeigt.

Zuständig für den Beschluss des Gestaltungsplans ist der Gemeinderat, die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat

Es wurde vereinbart, den Gestaltungsplan über beide Kantonsgebiete zu erstellen. Im Kanton Zug besteht keine Gestaltungsplanpflicht, daher wird den Behörden ein entsprechendes Richtprojekt unterbreitet.

3.3.4 Baubewilligungsverfahren

Aufgrund des Gestaltungsplanes wird ein Baugesuch erarbeitet, das von den zuständigen Gemeindebehörden bewilligt wird.

3.4 Zuständigkeiten und Verfahrenskoordination

Der Eintrag in den regionalen Richtplan erfolgt durch den Regierungsrat auf Antrag der zuständigen Regionalplanungsgruppe. Diese Anpassung erfolgt gleichzeitig mit der Zonenplanänderung und wird im gleichen Verfahren koordiniert. Die Richtplananpassung, die Zonenplanänderung, der Gestaltungsplan und die Hauptuntersuchung zur Umweltverträglichkeit werden gemeinsam öffentlich aufgelegt. Die Auflagefrist beträgt 30 Tage für die Nutzungsplanung, 60 Tage für den Richtplan. Zuständig für die Koordination der Verfahren auf kantonaler Ebene sind folgende Behörden:

- Für die Richtplanung und Nutzungsplanung das Amt für Raumordnung und Entwicklung (ARE)
- Für die UVP die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU)

Die UVP ist kein eigenständiges Verfahren, sondern ist integrierter Bestandteil eines Leitverfahrens (Baubewilligungs-, Planungs- oder Konzessionsverfahren). Gemäss Anhang UVPV wird beim Anlagetyp Nr. 60.7 das massgebende Verfahren durch das kantonale Recht bestimmt.

Die Koordination wird durch eine Gruppe aus Vertretern der Abteilung Raumentwicklung, der Abteilung für Umwelt, der Gemeinde, der Bauherrin und der Planer begleitet.

4 Geltungsbereich Erholungszone Ec: Golfanlage

4.1 Bestehende Zonenplanung

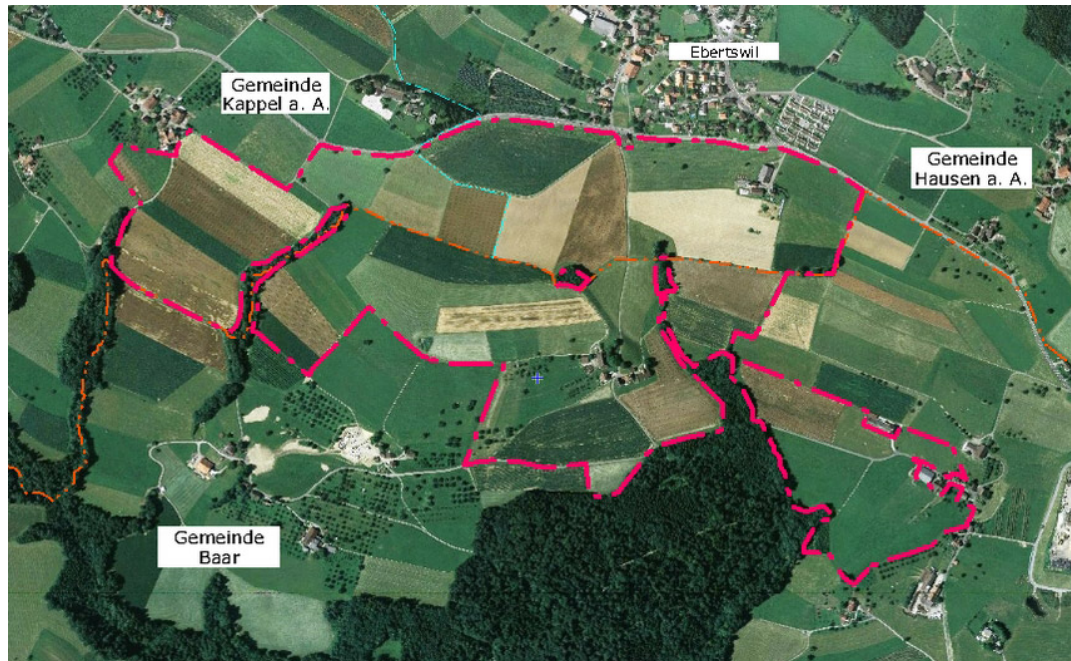


Abbildung Nr. 1: Perimeter Golfplatzzone (Quelle: Google Earth)

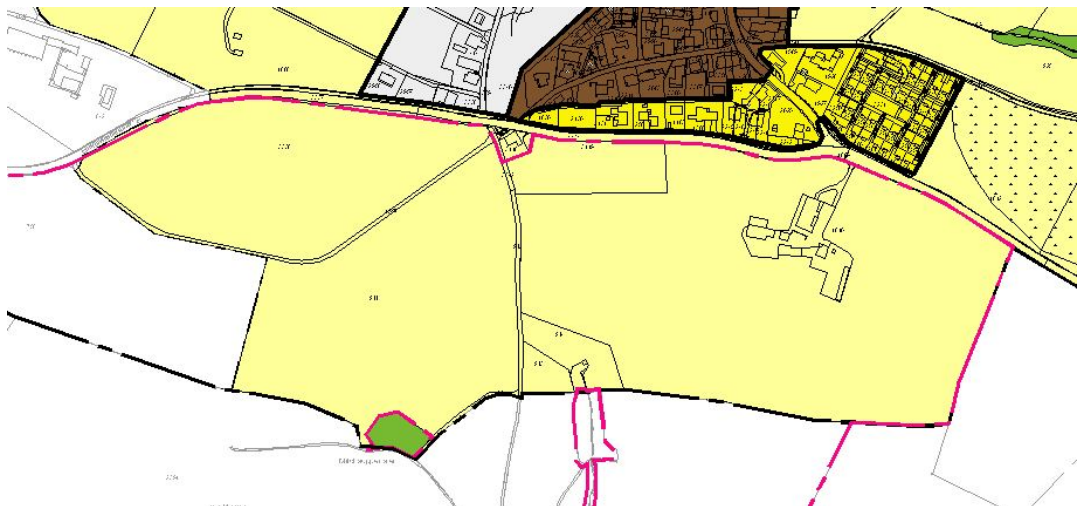


Abbildung Nr. 2: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Hausen am Albis (7. Dezember 1994 und 19. Dezember 1994).

Das betroffene Gebiet der Gemeinde Hausen am Albis liegt im Landwirtschaftsgebiet mit Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Parzellen sollen von der Landwirtschaftszone

in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979) und §§ 61 ff PBG (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975) umgezont werden.

4.2 Zonenplanänderung und Ergänzung BZO

4.2.1 Einleitung

Die Parzellen sind für die Golfnutzung vollumfänglich verfügbar und die Eigentümer haben dem Vorhaben einer Umzonung zugestimmt. Über die Nutzung bestehen die notwendigen Pachtverträge.



Abbildung Nr. 3: Projekt 18-Loch Golfanlage (Quelle: Himmel Golf Design; Datum: 4. Nov. 2010)

Zudem haben die Grundeigentümer sich damit einverstanden erklärt, dass die Zugersee Golf AG im Gebiet Büessikon, Ebertswil (Gemeinde Hausen am Albis) und Kappel am Albis einen Golfplatz auf ihren Grundstücken projektieren (vgl. dazu Anhang Nr. 02 bis 04).

Die Form der Golfzone ergibt sich aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke und der Wünsche und Bedürfnisse der betroffenen Landwirte.

Das Projekt des Golfplatzarchitekten (Himmel Golf Design) wurde in einem Konkurrenzverfahren entwickelt und wird im Gestaltungsplanverfahren konkretisiert.

4.2.2 Infrastrukturen der Golfanlage

Grundsätzlich können zwei Bereiche im Golfplatzperimeter (ZH und ZG) ausgetrennt werden:

- **Bereiche der Golfinfrastrukturen:**
 - Clubhaus mit öffentlichem Ausflugsrestaurant und Spielplatz für Kinder
 - Parkieranlagen Golfer und Erholungssuchende
 - Werkhof
- **Bereich der öffentlichen Golfanlage:**
 - 18-Loch Golfplatz
 - Driving Range mit Übungsanlagen
 - Wanderwege Nord-Süd und Ost-West
 - Gedenkstätte Milchsuppenstein

Die Gemeinde Hausen am Albis ist von den Bereichen der Golfinfrastrukturen und dem Bereich der Golfanlage betroffen.

Der **Bereich der Golfinfrastrukturen** umfasst folgende Anlageteile:

- Clubhaus mit Ausflugsrestaurant:
 - Empfang und Administration
 - öffentliches Restaurant mit Infrastruktur (Kinderspielplatz)
 - Pro-Shop (Golfausrüstung, Kleider und Zubehör)
 - Umkleideeinrichtungen mit sanitären Anlagen (WC, Duschen usw.)
 - Klub- und Seminarräumlichkeiten
 - Standplätze für die Golfausrüstungen
 - Sitzungsräume
 - Vorfahrt mit beschränkten Parkierungen
- Parkieranlagen:
 - Autoabstellplätze für Mitglieder und Gäste
 - Autoabstellplätze für Erholungssuchende (Naherholungsgebiet)
 - Veloabstellplätze

Der **Bereich der Golfanlage** umfasst folgende Anlageteile:

- Golfspielbahnen (Abschläge, Spielbahn, Grün und Sandhindernisse)
- Driving Range mit gedeckten und ungedeckten Abschlagplätzen
- Übungs-Grüns (Putting Green, Chipping Green, Pitching Green)
- Caddiewege bzw. Verbindungswege
- Kleinstbauten (z.B. Blitzschutzunterstände usw.)

4.2.3 Änderungen

Die Hauptziele der Gestaltungsplanpflicht werden in der Bau- und Zonenordnung wie folgt aufgenommen:

BZO Art. 6, neue Ergänzung:

6.3 Erholungszone Ec: Golfanlage

Für die Erholungszone Ec: Golfanlage besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan muss durch die Gemeindeversammlung festgesetzt werden.



Abbildung Nr. 4: Zonenplan der Gemeinde Hausen am Albis mit neuer Erholungszone Ec: Golfanlage mit Gestaltungsplanpflicht.

5 Gestaltungsplanpflicht

5.1 Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht

Die Erholungszone Ec: Golfanlage unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Dem Gestaltungsplan sind namentlich folgende Ziele zugrunde zu legen:

- eine gute räumlich-gestalterische Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- eine gute formale und funktionale Ausstattung der Anlage;
- eine nachhaltige und umweltschonende Pflege der Golfübungsanlage;
- der grösstmögliche Erhalt der natürlich gewachsenen Bodenressource.

5.2 Anforderung der Umweltschutzgesetzgebung

Die detaillierten Abhandlungen und Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit und der Hautuntersuchung zur Umweltverträglichkeit. Daher wird hier auf die einzelnen Fachbereiche nicht detailliert eingegangen.

5.3 Zufahrt und Erschliessung

5.3.1 Erschliessung

Die Erschliessung der Golfanlage und die Zufahrt zu den Parkierungen ist über die Kantonsstrasse Nr. 660 auf Gemeindegebiet Hausen am Albis geplant. Der Ab-

zweiger wird so ausgestaltet, dass er sicheres Abbiegen erlaubt, den Übergang zur Siedlung Ebertswil als Pforte markiert und eine angepasste Fahrweise gefördert wird. Die Zufahrt zum Werkhof Rüteli erfolgt von Süden her über die bestehende Gemeindestrasse.

5.3.2 Parkierungen

Die Parkierungen werden im Bereich des Clubhauses mit Ausflugsrestaurant gebaut. Es sollen 150 Parkplätze gebaut werden. Der gewählte Belag wird aufkommendes Grün zulassen. Im Rahmen des Bauprojektes wird die Idee einer Anbindung an einen Obstgarten nochmals geprüft.

Nördlich der Spielbahn 18 (Kreuzung Kappeler-/Fabrik-/Oberdorfstrasse) sind für Grossanlässe zusätzliche 50 temporäre Reserve-Parkplätze vorgesehen. Hier würde bei Bedarf nur die Wiese gemäht und die Parkplätze kurzfristig im Feld zur Verfügung gestellt.

Im Bereich Rüteli sind für die Angestellten des Unterhaltsteams 15 Parkplätze beim Werkhof vorgesehen.

Dazu kommen Parkplätze für andere Erholungssuchende und Wanderer.

5.3.3 Temporeduktion Kappelerstrasse

Zwischen dem neuen Abzweiger und der Siedlung Ebertswil soll auf der Kantonsstrasse Nr. 660 (Kappelerstrasse) die vorgeschriebene Geschwindigkeit von 60 km/h auf 50 km/h reduziert werden. Damit wird die Sicherheit erhöht und weniger Lärm erzeugt.

5.3.4 öV-Erschliessung und Langsamverkehr

Die beiden nächsten Bushaltestellen befinden sich in Kappel am Albis und Ebertswil. Die Haltestelle Kappel am Albis, Linie 280 und Allenwinden ist ca. 1 km, die Haltestelle Ebertswil Post, Linie 225, 235 und 280 ist ca. 500 m vom geplanten Clubhaus in der Golfanlage entfernt.

Für Fussgänger und Radfahrer ist die Golfanlage von allen Seiten zugänglich und über die internen öffentlichen Wegverbindungen bestens vernetzt.

Für allfällige Golfturniere muss die Erreichbarkeit des Golfplatzes mit einem Shuttle-Service ab den umliegenden Bahnhöfen sichergestellt werden (Erarbeitung eines öV-Konzepts). So kann auch ein unkontrolliertes Parkieren vermieden werden.

5.4 Wasserversorgung

Der berechnete Wasserbedarf beträgt ca. 500 m³/Tag. Dieser entspricht der benötigten Wassermenge bei täglicher Beregnung während einer sehr warmen bzw. heissen Trockenperiode. Bei den Berechnungen wird von einer theoretischen Pumpenleistung von 70 bis 80 m³/h bei 8 Stunden Bewässerungsdauer (22.00 bis 6.00 Uhr) ausgegangen. Bei einer Annahme von 140 Bewässerungstagen für Grüns und Abschläge, sowie 60 Bewässerungstage für Approaches (Annäherungs-

bereiche der Grüns) und 40 Bewässerungstage für Spielbahnen entspricht dies einem jährlichen Wasserbedarf von 34'762 m³ pro Jahr. In Jahren mit hohen Niederschlägen in den Monaten Mai bis September, kann davon ausgegangen werden, dass nur die Hälfte des berechneten Wasserbedarfs benötigt wird.

Die Wasserversorgung ist über die Wasserwerke Zug AG sichergestellt. Eine schriftliche Zusage der Wasserwerke Zug AG liegt vor. Der Geplante Golfplatz liegt jedoch ausserhalb eines Konzessionsgebiet. Das Konzessionsgebiet wird jedoch zwischen der Gemeinde Baar und der Wasserwerke Zug AG angepasst und der Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde Baar und der Wasserwerke Zug AG wird vor der Einreichung des Bauprojektes vorliegen.

5.5 Abwasser und Entwässerung

Für das Clubhaus, das Restaurant und den Weiler Rüteli inkl. dem geplanten Werkhof ist ein Anschluss mit Pumpleitungen an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Hausen am Albis geplant.

Platz- und Dachwasser (Meteorwasser) wird zur Bewässerung der Umgebung des Clubhauses verwendet und/oder oberflächlich in Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden geleitet. Das gleiche gilt für das gesamte unverschmutzte Meteorwasser wie überschüssiges Dachwasser des Clubhauses, anfallendes Platzwasser beim Clubhaus, den Parkplätzen und bei der Driving Range

5.6 Landwirtschaftliche Nutzung und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung wird im Geltungsbereich aufgehoben und durch eine Golfnutzung ersetzt. Die Rückführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann für alle nicht mit Hochbauten überbauten Flächen innert Jahresfrist gewährleistet werden.

Der Zugang zu den angrenzenden Wäldern bleibt uneingeschränkt erhalten.

Das Gebiet wird von 10 privaten Grundeigentümern an die Zugersee Golf AG verpachtet. Die Verträge sind alle bereits unterzeichnet.

Im Planungssperimeter sind Strassen der Gemeinde Baar und Hausen am Albis, sowie der Flurgenossenschaft Hausen am Albis und Kappel am Albis. Bestehende Strassen werden erhalten und zu verlegende oder ersetzende werden über Vereinbarungen geregelt. Vor Einreichung des Bauprojektes wird seitens der Golfpark Zugersee AG der Gemeinde Kappel am Albis ein Vertragsentwurf vorgelegt, worin die Unterhaltungspflicht für die öffentlichen Wegeverbindungen zu Lasten der Golfpark Zugersee AG geregelt ist.

Ein Eigentümer ist ein Vollerwerbsbauer, der seinen Betrieb in Letzi/Zug führt. Die Fläche ist vom Hof isoliert und dient seinem Betrieb als Futterbasis. Die Zugersee Golf AG bietet ihm vor Baubeginn Ersatzpachtland an, so dass seine Betriebsbasis nicht geschmälert wird.

Die übrigen Eigentümer betreiben im Nebenerwerb. Die meist besitzen unter 10ha Land, was keine Erwerbsbasis sichert. Drei Grundeigentümer sind pensioniert und haben keinen Nachfolger.

Tabelle 1: Übersicht zu den Flächen der Grundeigentümer (Quelle: KEAAS, 20. Oktober 2010).

Gemeinde	Grundstück-Nr	Gesamtfläche in m2	Flächenaufteilung in m2			Eigentümer				
			private Nutzung (innerhalb Perimeter)	Golfpark	Wald	Name	Vorname	Ort	Jahrgang	Haupterwerb Bauer
Baar	2378	50838		45'377		Rohner	Walter	8926 Kappel am Albis	1948	
Baar	2388	7430		2'010		Einwohnergemeinde Baar		6340 Baar		
Baar	2390	190396		51'145	6'884	Keiser	Arnold	6340 Baar	1959	
Baar	2391	139567	9'734	129'833		Limacher	Jakob	6340 Baar	1973	
Baar	2392	138525	7'074	122'228	9'223	Iten	Roger	6000 Zug	1977	X
Baar	2398	43531	2'558	33'516	2'760	Zürcher	Beat	6340 Baar	1964	
Baar	2399	2336		1'530		Einwohnergemeinde Baar		6340 Baar		
Baar	2400	88836		67'616	4'780	Zürcher	Beat	6340 Baar	1964	
Baar	2443	19299		6'289		Limacher	Jakob	6340 Baar	1973	
Hausen am Albis	911	54606		52'691	1'915	Schneiter-Weber	Martha	8925 Ebertswil	1920	
Hausen am Albis	912	893		893		Politische Gemeinde Hausen a.A. Str. Strassen und Wege		8915 Hausen am Albis		
Hausen am Albis	913	1'853		1'853		Baumann-Wolfisberg	Veronika	8925 Ebertswil	1967	
Hausen am Albis	914	4'079		3'697	382	Baumann-Wolfisberg	Veronika	8925 Ebertswil	1967	
Hausen am Albis	1331	466		466		Politische Gemeinde Hausen a.A. Str. Strassen und Wege		8915 Hausen am Albis		
Hausen am Albis	1597	1'826		1'826		Flurgenossenschaft Hausen a.A.		8915 Hausen am Albis		
Hausen am Albis	1610	101'239		87'119		Geisseler-Tuthill	Anton	8810 Horgen	1941	
Hausen am Albis	3119	7'908		7'908		Schneiter-Weber	Martha	8925 Ebertswil	1920	
Hausen am Albis	3336	42'652		42'652		Holliker-Denzler	Rudolf	8925 Ebertswil	1952	
Hausen am Albis	3342	304		132		Politische Gemeinde Hausen a.A. Str. Strassen und Wege		8915 Hausen am Albis		
Kappel am Albis	750	55'792		55'792		Holliker-Denzler	Rudolf	8925 Ebertswil	1952	
Kappel am Albis	854	15'256		10'414		Rohner-Hug	Walter	8926 Kappel am Albis	1948	
Kappel am Albis	855	1'264		744		Unterhaltsgenossenschaft Kappel a.A.		8926 Kappel am Albis		
Kappel am Albis	860	101'505		101'505		Rohner-Hug	Walter	8926 Kappel am Albis	1948	
Kappel am Albis	862	1'757		1'757		Unterhaltsgenossenschaft Kappel a.A.		8926 Kappel am Albis		
Kappel am Albis	863	5'094			5'094	Rohner-Hug	Walter	8926 Kappel am Albis	1948	
Kappel am Albis	864	273			273	AWEL Abt. Wasserbau		8090 Zürich		

5.6.1 Fruchtfolgeflächen

Gemäss neusten Angaben der Kantone Zürich und Zug sind 72,56 ha der total 82,2 ha des Golfplatzperimeters Fruchtfolgeflächen.

Im Hinblick auf die sehr knappen Fruchtfolgeflächen, besonders im Kanton Zürich, wird dem Schutz dieser Flächen in diesem Projekt grosse Bedeutung beigemessen. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Verzicht auf den Bau eines oder mehrere Teiche und Weiher, damit die besten Fruchtfolgeflächen gesichert sind.
- Verzicht auf den Abtrag des Oberbodens im Bereich der naturnahen Flächen. So bleibt die Grundfruchtbarkeit der Böden erhalten. Die Extensivierung wird durch die Folgebewirtschaftung erreicht.
- Aufbau der Spielbahnen nach der Modellierung mit einem Ah- und B-Horizont mit einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm. Durch die Folgenutzung als Grasland werden sich die Böden in ihren Eigenschaften sukzessiv stark verbessern und bessere Eigenschaften aufweisen als die heutigen Fruchtfolgeflächen
- Für die Fruchtfolgeflächen, die durch Bauelemente entfremdet werden (Abschläge, Grüns, Sandhindernisse und Parkplatz) wird das beste Ober- und Unterbodenmaterial deponiert und als solches bezeichnet.

- Erhalt der landwirtschaftlichen Drainagen. Durch den Bau beschädigte Drainagen werden so ersetzt, dass ihre Funktion vollumfänglich gewährleistet bleibt.
- Die Fruchtfolgefläche darf nicht reduziert werden, beeinträchtigte Flächen werden ausserhalb des Perimeters vollständig kompensiert durch die Aufwertung ertragsschwacher Böden. Im Baugesuch wird die Sicherstellung ausgewiesen.

Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass das Terrain so gestaltet wird, dass die Fruchtfolgeflächen weiterhin angerechnet werden können. Fruchtfolgeflächen, welche in Folge der Bodeneingriffe nicht mehr die ursprüngliche Qualität aufweisen, werden andernorts in Absprache mit ALN (Abteilung Landwirtschaft) kompensiert.

Die zu kompensierenden Fruchtfolgeflächen werden für das Baubewilligungsverfahren (Kompensationsprojekt) ausgewiesen.

Im Baubewilligungsverfahren wird ein Erdbewegungsplan eingereicht, welcher sämtliche Flächen mit Bodenauftrag und -abtrag aufzeigt. Die Terrainverschiebungen werden zudem nach Veränderungen von weniger bzw. mehr als einem Meter ab gewachsenem Terrain dargestellt. Es wird aufgezeigt, welche Art von Bodeneingriffe durchgeführt wird und welche Schichtmächtigkeit (Ober-, Unterboden und Untergrund) während des Betriebs der Anlage vorliegt.

Die Bauarbeiten werden durch eine von der Fachstelle Bodenschutz der Kantone Zürich und Zug anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) mit dem Berufstitel „BBB-BGS“ (Bodenkundliche Gesellschaft der Schweiz) zu begleitet. Massgebend für die Aufgaben der BBB ist das „Pflichtenheft für bodenkundliche Baubegleitung“ der Kantone Zürich und Zug.

5.6.2 Bestehende Infrastrukturen

Durch die Umzonung verpflichtet sich der Grundeigentümer, bzw. Golfplatzbetreiber, die Unterhaltbeiträge des Strassenunterhalts im bisherigen Umfang sicherzustellen.

Die Vereinbarungen betreffend Unterhalt und Abtretung von Wegen der Flurgemeinschaft Hausen am Albis und der Unterhaltsgemeinschaft Kappel am Albis werden dem ALN (Abteilung Landwirtschaft) zur Genehmigung eingereicht.

Sollte durch den Bau der Anlage oder den Betrieb der Golfanlage eine übermässige Beanspruchung der Strasse erfolgen, verpflichtet sich der Golfplatzbetreiber allfällige Folgekosten für Anpassungen und Reparaturen zu bezahlen.

Die Strasse auf GBP 1597 wird aufgehoben und durch die Zugersee Golf AG von der Flurgemeinschaft gepachtet.

Die Vertragspartner erstellen vor Baubeginn ein Zustandsprotokoll.

Die Sicherstellung der Finanzierung der Wiederherstellung von Wegen für den Fall eines Rückbaus des Golfplatzes wird mit dem Baugesuch eingereicht.

5.6.3 Meliorationsleitungen

Die im Besitz der Unterhaltsgemeinschaft befindlichen Leitungen gehen mit Baubeginn ins Eigentum des Grundeigentümers. Die Leitungen können gemäss

den Auflagen des Gestaltungsplanes und der Baubewilligung angepasst oder verschlossen werden. Es ist nicht vorgesehen, diese Leitungen zu entfernen.

Die Vereinbarungen betreffend Unterhalt und Abtretung von Drainagen der Flurgenossenschaft Hausen am Albis und der Unterhaltsgenossenschaft Kappel am Albis sowie das Bauprojekt betreffend Drainagen werden dem ALN (Abteilung Landwirtschaft) zur Genehmigung eingereicht.

Im Falle eines Rückbaus verpflichtet sich der Golfplatzbetreiber, die Entwässerungsanlagen gemäss heutiger Qualität wieder funktionstüchtig herzustellen. Eine Rückführung ins Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft ist Gegenstand der dannaumaligen Verhandlungen.

Die Sicherstellung der Finanzierung der Wiederherstellung von Drainagen für den Fall eines Rückbaus des Golfplatzes wird mit dem Baugesuch eingereicht.

5.6.4 Landwirtschaft inner- und ausserhalb der Golfanlage

Soweit Flächen innerhalb der Golfzone für die Golfplatznutzung nicht beansprucht werden, bleiben sie der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

Durch den Golfplatzbetrieb werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Perimeters nicht beeinträchtigt.

5.7 Wander- und Radwege

Zwei Wanderwege führen durch die geplante Golfanlage. Der eine quert den Golfperimeter zwischen Ebertswil und Deinikerwald, der andere verläuft von Büesikon nach Nottikon und tangiert den Golfperimeter lediglich im Südosten. Das Kulturobjekt Milchsuppenstein ist im Kanton Zug von diesem Wanderweg aus direkt mit einer kommunalen Fussgängerverbindung erschlossen.

Der Wanderweg von Ebertswil zum Deinikerwald soll von der Kreuzung Kappeler-/Fabrik-/Oberdorfstrasse bis zum Weiler Rüteli und von dort zum Deinikerwald eine neue Linienführung erhalten. Die Spielbahnen sind so angelegt, dass die Sicherheit der Wanderer jederzeit gewährleistet wird. Es werden viele Ausblicke geboten, der Milchsuppenstein ist erschlossen und über einen neuen Weg ist Allenswinden angebunden. Die Wanderwege sind jederzeit begehbar und werden durch den Golfbetrieb nicht tangiert.

Es wird versucht die Topographie des historischen Weges „ZH 256“ bestmöglich zu erhalten. Aus spieltechnischen Gründen werden jedoch gewisse Anpassungen notwendig sein. Wichtig ist, dass die steilen Wegeinschnitte, so abgeflacht werden können, dass sie für den Golfspieler spielbar und für das Greenkeeper-Team mähbar sind. Detaillierte Pläne und Schnitte werden im Baubewilligungsverfahren beigelegt.

Der Fuss- und Radweg entlang der Kappelerstrasse wird nicht als Trottoir geführt, sondern ca. 2 Meter innerhalb des Golfplatzgeländes.

Der Golfpark ist weder eingezäunt noch sind Ballfangzäune für die Sicherheit der Golfer und Passanten notwendig.

Im Süden führt die Mountain-Bike Route Nr. 22 durch den Planungsperimeter.

5.8 Nutzung

5.8.1 Flächenbilanz

Flächenaufteilung gemäss den Empfehlungen des BAFU:

Tabelle 2: Intensivflächen.

Bereich	m ²	%
Infrastruktur		
Clubhaus und Parkplatz	7'877	0.96
Werkhof Rüteli	3'396	0.40
Bestehende Gebäude Rüteli	1'719	0.21
neue Wege und Strassen	6'693	0.81
best. Wege und Strassen	3'980	0.48
Trottoire	1'053	0.13
Total Infrastruktur	24'718	3.00
Golfflächen inkl. Übungsanlagen		
Abschläge	12'960	1.58
Grüns	12'653	1.54
Spielbahnen	93'396	11.36
Sandhindernisse	7'969	0.97
Halbrauhes (Semi-Rough)	137'450	16.72
Cartwege	7'968	0.97
Total Infrastruktur	272'396	33.14
Total Intensivflächen	297'114	36.14

Tabelle 3: Extensivflächen.

Bereich	m ²	%
Wiesen und Weiden	193'038	23.47
Hecken Parkplatz	1'772	0.22
Total Extensivflächen	194'810	23.69

Tabelle 4: naturnahe Flächen.

Bereich	m ²	%
Trespenwiese	56'860	6.91
Fromentalwiese	231'890	28.20
Streuobst-, Fromentalwiese	17'735	2.16
Spierstaudenried	3'600	0.44
Hecke mit Krautsaum	3'751	0.46
Hecken und Feldgehölze	9'187	1.12
Total naturnahe Flächen	323'023	39.29

Tabelle 5: regionaltypische Mangelbiotope.

Bereich	m ²	%
Magerstandort entlang Bachöffnung	7'224	0.88
Total regionaltypische Mangelbiotope	7'224	0.88

Tabelle 6: Gesamtperimeter.

Intensivflächen	297'114	36.14
Extensivflächen	195'557	23.69
naturnahe Flächen	322'276	39.29
regionaltypische Mangelbiotope	7'224	0.88
Total Gesamtperimeter	822'171	100.00

5.8.2 Grundsätze

Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen sind als Extensivflächen oder naturnahe Zonen und Biotope, welche zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt werden, zu gestalten und zu pflegen.

5.8.3 Golfflächen

Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften

Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen ist im privaten Gestaltungsplan festgelegt. Die Baubehörde kann Abweichungen während der Ausführungsphase bewilligen, sofern die Gestaltungsidee gewahrt bleibt und dadurch keine Vorschriften verletzt werden.

Bei der Gestaltung der Golfflächen wird weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen. Es werden keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen, sondern bestehende Strukturen übernommen und verstärkt.

Anfallendes Aushubmaterial wird bei der Golfplatzgestaltung wieder verwendet.

Bei Golfflächen werden, wo notwendig, Drainagen angelegt.

Grüns und Abschläge werden den Bedürfnissen entsprechend, Spielbahnen nur bei nachgewiesenem Bedarf, in geringem Mass gedüngt. Pflanzenschutzmittel werden nur bei Grüns und Abschlägen gezielt eingesetzt (integrierter Pflanzenschutz).

Die Golfflächen werden mit einer artenreichen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Saatgutmischung begrünt.

Drainagen

Die zu erstellenden Drainagen (Golfelemente, Parkplätze, überschüssiges Dach- und Platzwasser des Clubhauses und Driving Range) werden in den Entwässerungsplänen für die Baueingabe dargestellt. Bei Bedarf können später zusätzlich lokale Entwässerungen erstellt werden.

Die vorgesehenen Drainagen werden nicht direkt in die bestehenden und revitalisierten Fließgewässer oder in das Grundwasser geleitet. Das anfallende Drainagewasser wird in Versickerungs- und Verdunstungsmulden geleitet und über das Erdreich gefiltert in das Grundwasser abgegeben.

5.8.4 Golfnutzung (Rough)

Alle Flächen, die nicht als Golfflächen oder als naturnahe Flächen angesehen werden, sind extensiv bewirtschaftet und nicht gedüngt.

5.8.5 Naturnahe Flächen

Das Projektgebiet besteht zum grössten Teil aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Ackerbau, Natur- und Kunstwiesen). Ausserhalb des Walds gibt es nur wenige kleinräumige Strukturen.

Es wird angestrebt, eine naturnahe Landschaft als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu entwickeln. So werden alle Flächen, die nicht von den Golfflächen beansprucht werden und nicht durch die Golfnutzung tangierte werden, als naturnahe Flächen gestaltet. Die naturnahen Flächen werden teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Abgesehen von den geplanten Bachöffnungen, ist es nicht möglich, die geforderten regionaltypischen Mangelbiotope zur Förderung seltener und gefährdeter Arten zu gestalten. Da aus Interesse des Bodenschutzes keine zusätzlichen Flächen abhumusiert werden, können die Qualitätsanforderungen, welche für regionaltypischen Mangelbiotope gelten, innerhalb des Planungsperrimeters nicht erreicht werden. Die Ackerböden innerhalb des Planungsperrimeters sind allesamt gut bis sehr gut mit Nährstoffen versorgt.

Zur Förderung von gefährdeten und bedrohten Tier- und Pflanzenarten werden insgesamt 3 ha regionaltypische Mangelbiotope (Magerstandorte) ausserhalb des Planungsperrimeters auf bereits anthropogen gestörten Böden in der Region geschaffen. Diese werden bis zur Festsetzung des Gestaltungsplans in den Gestaltungsplan-Vorschriften örtlich mit Gemeinde, Kat.-Nummer und Flächengrösse festgelegt.

Das Amt für Landschaft und Natur (Fachstelle Naturschutz) unterstützt die Bauherrschaft beim Auffinden geeigneter Flächen. Zudem wird ein Gestaltungs- und Pflegekonzept erarbeitet und der Fachstelle für Naturschutz im Baubewilligungsverfahren unterbreitet.

Die im Golfpark Zugersee geplanten naturnahen Flächen sind total 31,7 ha gross, was einem Flächenanteil von 38,5% entspricht. An den Golfpark angrenzende Waldränder haben eine Gesamtlänge von 2'950 m. Auf einer Länge von 1'477 m (50% der gesamten Waldrandlänge) befindet sich am Waldrand eine zum Ökodrittel gehörende ökologische Ausgleichsfläche. Nicht berücksichtigt sind diejenigen Waldrandabschnitte, auf denen es zwischen dem Wald und der ökologischen Ausgleichsfläche, einen Verkehrsweg mit Belag gibt.

Die nachfolgende Liste gibt eine Übersicht über die Lebensraumtypen im Ökodrittel:

- Fromentalwiesen
- ökologisch hochwertige Streuobstwiese auf Fromentalwiese (zusätzliche Standorte für Obstgärten werden im Rahmen des Bauprojektes geprüft)
- Trockenwiesen
- Spierstaudenried
- Hecken und Feldgehölze mit Krautsaum
- Einzelbäume und Baumgruppen

Zum Schutz von wertvollen Böden (Fruchtfolgeflächen) wird die A-Bodenschicht im Bereich der naturnahen Flächen nicht entfernt. Alle Ökowiesen werden auf dem heute vorhandenen Boden angelegt. Der ökologische Wert der neu angelegten Wiesen wird gesteigert, indem auf jeder naturnahen Fläche bei jedem Schnitt 10% Fläche als Rückzugsstreifen für Kleintiere ungemäht bleiben.

An drei Gewässern wird je ein Abschnitt ausgedolt und naturnah gestaltet. Es entstehen Wiesenbächlein mit krautiger Ufervegetation (Hochstaudenflur).

In den Sonderbauvorschriften sind die entsprechenden Bestimmungen für die ausgeschieden Flächen aufgenommen. Ebenso macht das Pflegereglementreglement zur Bewirtschaftung und zum Unterhalt Aussagen.

Es werden Pflegemassnahmen gegen invasive Neophyten im gesamten Planungsperimeter und den zusätzlichen 3 ha regionaltypische Mangelbiotope (Magerstandorte) geplant. In den naturnahen Flächen wird während 3 Jahren eine intensive Nachsorge durchgeführt, damit sich keine invasiven Neophyten ansiedeln und die Entwicklung der Vegetation (allenfalls mit Nachsaaten) unterstützt wird.

Es ist geplant den Golfpark Zugersee nach den Empfehlungen der Golf Environment Organisation (www.golfenvironment.org) zu planen, bauen und zu unterhalten. Die Anlage soll nach Bauvollendung durch die Golf Environment Organisation zertifiziert werden.

5.9 Bauliche Anlagen

5.9.1 Bereich für Golfanlagen

Beim Bau der Golfanlage wird auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen. Sämtliche Spielbahnen sind bestmöglich den topographischen Gegebenheiten angepasst und es entstehen keine landschaftsfremden Terrainformen.

Im Bereich der geomorphologischen Objekte werden die Terrainveränderung für den Bau der Spielbahnen auf max. +/- 1.00 m zu beschränkt. Ansonsten sind die Terrainveränderungen abgesehen von den Bachöffnungen und Böschungen von Fahrflächen und Wegen, die ein gewisses Gefälle nicht überschreiten dürfen, nicht grösser als +/- 1.50 m ab gewachsenem Boden.

Das Vorgehen hinsichtlich der archäologischen Überreste innerhalb des Perimeters der Golfanlage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert geregelt. Den Anordnungen der Kantonsarchäologie Zug und Zürich wird immer Folge geleistet.

Die Cart-Wege auf der Golfanlage werden auf das notwendige Minimum beschränkt. Sie werden sorgfältig der bestehenden Topographie angepasst, landschaftsverträglich gestaltet und mit einem wassergebundenen Belag versehen. Der gewählte Belag wird aufkommendes Grün zulassen.

Im Bereich für Golfanlagen ist die Erstellung von golfbedingten Bauten wie gedeckte Abschlüge, Wetterschutzhütte und Toiletten erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen, Zufahrtsstrassen mit Parkplätzen, Trottoire und Feld bzw. Wanderwegen sowie Brücken über die revitalisierten Bäche für den Golfplatzbetrieb und -unterhalt zugelassen.

5.9.2 Baubereich I

Der Baubereich I ist für das Clubhaus und seinen Nebenanlagen reserviert. Nahe zur Kantonsstrasse soll hier ein öffentliches Ausflugsrestaurant sowie die Betriebsräume des Golfclubs errichtet werden. Heute befinden sich an dieser Stelle die Gebäude eines Bauernhofes, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Der Schweinstall, Remise und die alte Trotte sowie das Wohnhaus sollen abgebrochen werden. Die grosse Scheune soll mit einem Neubau für Restaurant und Clubräume ergänzt werden und sich der landschaftlichen Situation unterordnen.

Der zweigeschossige Bau ist das Resultat eines Studienvergleichsverfahrens.

Die gewählte Lösung transformiert die bäuerliche Siedlung in eine öffentliche Anlage, die sich durch die niedrige Bebauung klar weniger exponiert als heute. Durch die Einpassung ins Gelände soll die Naturverbundenheit und die Naherholungs- und Freizeitnutzung zum Ausdruck gebracht werden. Die Abkehr vom bäuerliche Gepräge und die Verwendung moderner Holzbauweise geben der Anlage den der Nutzung entsprechende Ausdruck und das neue Gesicht, das die Golfnutzung auf ehrliche Art ohne aufdringliches Gehabe repräsentiert.

In der Bauordnung werden die Grundnutzung und die landschaftliche Einpassung als oberste Prämissen festgeschrieben, die von Behörden und den zuständigen Fachgremien zu beurteilen sind. Es wurde bewusst nur eine maximale Fläche und Höhe festgeschrieben, das zu Grund liegende Richtprojekt ist jedoch im Gestal-

tungsplan eingetragen und kann als Referenzgrösse betrachtet werden. Dadurch wird der notwendige Spielraum für die Abstimmung gewahrt.

Die Lärmemissionen der neuen ortsfesten Anlagen werden so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Zudem dürfen die von den Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Die Heizungs-, Lüftungs- und Klimageräte des Klubhauses werden mit Schalldämpfern ausgerüstet.

5.9.3 Betriebsreglement

Das Betriebsreglement muss mit dem Baugesuch eingereicht werden und regelt u.a. Öffnungszeiten, Zugänglichkeit und Betriebsabläufe, die für die Öffentlichkeit von Bedeutung sind. Da konkrete Öffnungszeiten von Restaurant, Parkgebühren und Spielplatz-Benützung erst bekannt sind, wenn der Betreiber vertraglich verpflichtet ist, können im derzeitigen Planungsstand keine näheren Angaben gemacht werden.

6 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit Bericht vom 2. Mai 2011 und 14. November 2011 abgeschlossen. Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte wurden sorgfältig geprüft und haben zu einer Überarbeitung der Unterlagen geführt. Alle Vorbehalte wurden berücksichtigt und werden, wo sie sich auf das Baugesuch beziehen, in diesem Rahmen berücksichtigt werden.

6.2 Änderungen auf Grund der 1. kantonalen Vorprüfung

Die Unterlagen wurden gemäss den Anträgen und Anforderungen der betroffenen Gemeinden, Kantone und der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich angepasst.

6.2.1 Teilrevision Nutzungsplanung

Berücksichtigte Anforderungen aus der Vorprüfung des Kantons Zürich sind insbesondere:

- Die Zonenplanänderung Erholungszone G (Golf) und die BZO sind gem. den Anforderungen des ARE angepasst und ergänzt.
- Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV wurde gem. den Anforderungen des ARE angepasst und ergänzt.

6.2.1 Privater Gestaltungsplan Golfpark Zugersee

Der private Gestaltungsplan Golfpark Zugersee und die Bestimmungen sind gem. den Anforderungen des ARE angepasst und ergänzt.

Im Plan wurden die folgenden Punkte ergänzt:

- die auf Gemeindegebiet Kappel a.A. liegenden Planinhalte sind gegenüber denjenigen auf Gemeindegebiet Hausen a.A. und Baar farblich hervorgehoben
- Lage neuer Fuss- und Radweg entlang der Ebertswilerstrasse
- Magerstandorte entlang den Bachöffnungen
- Anpassung in Grösse und Form des artenreichen Dauergrünlandes
- Gebäudegrundfläche neues Klubhaus
- Walderschliessung im Kanton Zug

Vorschriften Gestaltungsplan Hausen - nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anforderungen aus der Vorprüfung des Kantons Zürich

Artikel 1

*Bestandteil des privaten Gestaltungsplans „ Golfpark Zugersee“ sind:
Plan auf dem die Terrainverschiebungen ersichtlich sind (differenziert nach Ab-
trag- und Auftrag sowie nach Veränderungen von weniger bzw. mehr als einem
Meter ab gewachsenen Terrain).*

Begründung

Die Erarbeitung eines solchen Planes, welcher durch den Gestaltungsplan verbindlich festgesetzt wird, verlangt nicht nur ein ausführungsfähiges Bauprojekt, sondern auch noch die Erarbeitung der dazugehörigen Ausführungspläne. Dieser Aufwand ist unverhältnismässig gross und nicht stufengerecht.

Der entsprechende Planentwurf wurde zur Vorprüfung eingereicht und kann als Richtgrösse gelten, er weist jedoch nie die Genauigkeit auf, die im Baubewilligungsverfahren vorgelegt wird. Die Festsetzung eines solchen Planes als Bestandteil des Gestaltungsplanes ist deshalb nicht zweckmässig. Die zuständigen Stellen haben diesem Vorgehen zugestimmt.

Artikel 5

Terrainveränderungen können in der Regel auf 1.5m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden, ...

Begründung

Die absolute Einschränkung auf 1.5m ist eine einseitige normative Sicht und verhindert unter Umständen zweckmässige Lösungen wie natürliche Modellierungen oder Landschaftsreparaturen. Nicht in jedem Fall ist das gewachsene Terrain der sinnvollste Referenzpunkte, so z.B. wenn Bachläufe ausgedohlt werden oder wo Bauten abgebrochen werden (z.B. Wohnhaus) ist der Bezug auf das heutige Terrain unzweckmässig. Da die Terrainveränderungen im Rahmen des Baugesuches detailliert ausgewiesen werden müssen, ist mit dieser Formulierung kein Miss-

brauch möglich. Der Art. 5 wird deshalb noch ergänzt, dass zu Baubeginn, ein Terrainverschiebungsplan (differenziert nach Abtrag und Auftrag sowie nach Veränderungen von weniger bzw. mehr als einem Meter) einzureichen ist.

Grösse der Kompensationsflächen von Fruchtfolgeflächen nicht nach Eingriffsintensitätsberechnung beurteilen sondern nach dem Resultat der Qualität der wiederhergestellten Fruchtbarkeit.

Begründung

Nachweislich wurden in Kanton Zürich Rekultivierungen von Deponien vorgenommen, die heute zu den Fruchtfolgeflächen zählen. Da in der Beurteilung von zulässigen Eingriffen in Fruchtfolgeflächen grosse Meinungsverschiedenheit unter den Fachleuten herrscht, ist ein Tatbeweis einer abstrakten Eingriffsintensitätsberechnungen vorzuziehen. Das Golfprojekt sieht vor, alle Böden möglichst fruchtbar zu erhalten. Kann das entsprechende Resultat nicht innerhalb eines gesetzten Zeitrahmens erfüllt werden, müssen Ersatzflächen geschaffen werden.

Artikel 6 Abs. 5 und Artikel 8 Abs. 4

... ausgewiesene Fachperson ‚Vegetation‘ der ~~Region~~ ...

Begründung

Eine solche Einschränkung auf die Region hat kein sachlicher Grund, gerade gute Fachleute sind bekanntlich rar und es gibt keine Garantie, dass in der Region diese gefunden werden können. Zudem ist ‚Region‘ kein präziser Begriff, es ist nicht klar, ob z.B. die Stadt Zürich oder der Kanton Zug noch zur Region zählt.

6.3 Änderungen auf Grund der 2. kantonalen Vorprüfung

Mit der Stellungnahme vom 14. November 2011 hat das ARE verschiedenen Änderungsanträge und Vorbehalte gemacht. Sämtlichen Empfehlungen und Vorbehalte sind in die weitere Planung eingeflossen.

6.3.1 Teilrevision Nutzungsplanung

Die Vorbehalte und Änderungsanträge des ARE sind hier aufgeführt:

- Umformulierung Art. 6.3 BZO (*vgl. dazu Kap. 4.2.3*).

6.3.2 Privater Gestaltungsplan Golfpark Zugersee

Der private Gestaltungsplan Golfpark Zugersee und die Bestimmungen sind gem. den Anforderungen des ARE angepasst und ergänzt.

Im Plan wurden die folgenden Punkte ergänzt:

- bei Spielbahnhahn 7 werden die naturnahen Flächen nicht mehr überspielt
- Legende unter Punkt 2.3.2 ist angepasst

In den Vorschriften wurden folgende Punkte ergänzt bzw. angepasst:

- Artikel 5, Absatz 3, Punkt 5
- Artikel 5, Absatz 3, Punkt 6
- Artikel 5, Absatz 3, Punkt 7
- Artikel 5, Absatz 3, Punkt 13
- Artikel 6, Absatz 4
- Artikel 22, Absatz 1
- Artikel 23, Absatz 1

6.4 Mitwirkungsverfahren

Die Vorlage ist der öffentlichen Mitwirkung zu unterstellen. Dabei geht es darum, allfälligen Interessierten und Betroffenen die Möglichkeit zu geben, sich zum Vorhaben zu äussern.

Mit der öffentlichen Auflage der Änderung von Zonenplan und Bau- und Zonenordnung samt Umweltverträglichkeitsprüfung kann sich die Öffentlichkeit ein umfassendes Bild von der geplanten Anlage machen. Mit dem Richtprojekt liegt eine detaillierte Vorstellung der Anlage vor. Die Planung erfolgte im Dialog mit Umweltverbänden, Nachbarn und mit öffentlichen Veranstaltungen in allen betroffenen Gemeinden. Während der Auflage kann sich jedermann zum Vorhaben schriftlich äussern.

7 Rechtsetzungsverfahren

Die bereinigte Vorlage ist öffentlich aufzulegen. Dagegen kann von Betroffenen Einsprache erhoben werden. Über diese entscheidet der Gemeinderat.

Anschliessend hat die Gemeindeversammlung darüber zu befinden.

Das Geschäft unterliegt der kantonalen Genehmigung.

Anhang zum Bericht

- 01* *Übersichtsplan*
- 02* *Unterschriftenblatt*
- 03* *Pachtverträge*
- 04* *Plan Fruchtfolgeflächen (Plan Nr. 080_UVB02/02)*
- 05* *Landschaftspflegerischer Begleitplan (Entwurf, Plan Nr. 080_08)*
- 06* *Dokumentation Architekturwettbewerb Clubhaus (Siegerprojekt)*