

Kanton Zürich
Anpassung regionaler Richtplan Knonaueramt
Teilrevision Siedlungs- und Landschaftsplan
Teilrevision Verkehrsplan

Golfpark Zugersee

Gemeinde Hausen am Albis, ZH
Gemeinde Kappel am Albis, ZH

**Ausscheidung eines
besonderes Erholungsgebiet C (Golfplatz)**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Datum: 29. November 2011 (Revision 02)



Impressum

Bauherrschaft und Auftraggeberin

Zugensee 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

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

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

Datum: 9. November 2010

Revidiert: 29. November 2011 (Revision 02)

Inhaltsverzeichnis

1	Genereller Projektbeschrieb Golfpark Zugersee	3
1.1	Das Anliegen - Erholung, Freizeit und Spiel in der Natur	3
1.2	Zonenplanänderungen	3
1.3	Anpassung der Bau- und Zonenordnungen	3
1.4	Inhalt der private Gestaltungspläne Kappel und Hausen	4
1.4.1	40% für die Natur	4
1.4.2	24% für die extensive Landwirtschaft	4
1.4.3	36% für die Erholung und das Spiel	4
1.4.4	Und noch mehr für die Natur	4
1.5	Umweltschutz	5
1.6	Landschaft	6
1.7	Verkehr	6
1.8	Betrieb der Anlage	7
1.9	Terminplan	7
2	Planungsbericht zur Richtplananpassung	8
2.1	Auftrag	8
2.2	Absicht und Ausgangslage	8
2.3	Verfahren	9
2.3.1	Richtplan	9
2.3.2	Nutzungsplanung (Zonenplanverfahren)	9
2.3.3	Gestaltungsplan und UVP	10
2.3.4	Baubewilligungsverfahren	10
2.4	Zuständigkeiten und Verfahrenskoordination	10
3	Richtplananpassungen	11
3.1	Bestehende regionaler Richtplan Knonaueramt	11
3.2	Richtplanänderungen und Richtplantext	13
3.2.1	Einleitung	13
3.2.2	Allgemeines Erholungsgebiet um den Milchsuppenstein	13
3.2.3	Infrastrukturen der Golfanlage	14
3.2.4	Wanderwege	14
3.2.5	Richtplanänderungen	15
3.3	Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung Knonaueramt	16
3.3.1	Räumliche Entwicklungsstrategie/Leitbild 2003	16
4	Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	18
4.1	Kantonale Vorprüfung	18

1 Genereller Projektbeschrieb Golfpark Zugersee

1.1 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.

1.2 Zonenplanänderungen

Die in den Zonenplänen vorgesehenen Flächen betragen in der Gemeinde Hausen am Albis 21,3 ha und in der Gemeinde Kappel am Albis 16,9 ha. Das Gebiet wird der Erholungszone G (Golf) (Kappel a.A.) bzw. der Erholungszone Ec: Golfanlage (Hausen a.A.) zugeteilt. Parallel zur Umzonung wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt umfassend beurteilt wurden.

1.3 Anpassung der Bau- und Zonenordnungen

Die Bau- und Zonenordnungen werden mit der Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

1.4 Inhalt der private Gestaltungspläne Kappel und Hausen

Die Zugersee Golf AG beabsichtigt in einem Planungssperimeter 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 öffentliches 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.

1.4.1 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.

1.4.2 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.

1.4.3 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.

1.4.4 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.

1.5 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 Kantone 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.

1.6 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 davon 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.

1.7 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 Bahn-

hof 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.

1.8 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.

1.9 Terminplan

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

2 Planungsbericht zur Richtplananpassung

2.1 Auftrag

Die Zugersee Golf AG hat die KEEAS Raumkonzepte beauftragt zusammen mit der Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH, die für die Schaffung eines Erholungsgebiets C (Golfplatz) nötigen raumplanerischen Unterlagen zu erarbeiten. In einem zweiten Schritt sollen die Zonenpläne und die dazu gehörende Bauordnung der Gemeinden Hausen am Albis und Kappel am Albis angepasst und gleichzeitig den darauf abgestimmten Gestaltungsplan vorgelegt werden.

Voraussetzung für die Umzonung ist der Eintrag eines besonderen Erholungsgebietes C (Golfplatz) in den regionalen Richtplan Knonaueramt des Kantons Zürich. Der Eintrag erfolgt durch den Regierungsrat auf Antrag der Zürcher Regionalplanungsgruppe Knonaueramt, der die 14 Gemeinden des Knonaueramts angehören.

Die Bauherrschaft und das Planungsteam habe die Planung der öffentlichen 18-Loch Golfanlage mit den verschiedenen kantonalen Fachstellen abgestimmt (UVP-Voruntersuchung vom 10. Mai 2010), deren Anträge aufgenommen und konsequent in ihrer Planung umgesetzt.

Im Rahmen der Planung ist darzulegen, ob die planungs- und umweltschutzrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um den beabsichtigten Eintrag durchführen zu können. Da die Ausscheidung der Erholungszonen 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*).

2.2 Absicht und Ausgangslage

Die Zugersee Golf AG, mit Sitz in Baar, beabsichtigt in einem Planungssperimeter, 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 (ca. 82,2 ha) wird neben der 18-Loch Golfanlage mit Driving Range, ein Clubhaus mit Ausflugsrestaurant umfassen.

Die Kantonsgrenze Zürich-Zug führt mitten durch den Planungssperimeter.

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 die bestehenden Naherholungsgebiete Albiskette und Sihltal und der ausgewählte Golfplatzperimeter bietet gute Voraussetzungen zur Gestaltung einer meisterschaftsfähigen 18-Loch Golfanlage.

Der Perimeter liegt heute in einer Landwirtschaftszone, Fruchtfolgeflächen (Klasse 5 und 6) und wird auch so genutzt. Im regionalem Richtplan Siedlung und Landschaft finden sich das über das ganze Knonaueramt eingetragene regionale Landschaftsförderungsgebiet sowie das Einzelobjekt Gedenkstätte Milchsuppenstein, welches Anfangs des 20ten Jahrhunderts von Kappel am Albis an diese Stelle versetzt wurde. Das Areal grenzt an das Siedlungsgebiet von Ebertswil.

2.3 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 Richtplan abhängig.

Für die Umzonung ist gleichzeitig eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Gleichzeitig zur Umzonung wird der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften eingereicht, darin werden Nutzungen, Bebauungen und Schutzvorschriften detailliert regelt.

2.3.1 Richtplan

Im Kanton Zürich besteht seit Ende 2008 eine von der Baudirektion beantwortete Standortevaluation mit einem umfassenden Anforderungskatalog (Hausen am Albis / Kappel am Albis: 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.

2.3.2 Nutzungsplanung (Zonenplanverfahren)

Die rechtskräftigen Zonenpläne der Gemeinden Hausen am Albis und Kappel am Albis scheiden den zukünftigen Golfplatzbereich als Landwirtschaftszone aus.

Nach erfolgter Festsetzung im Richtplan ist das Areal in eine Erholungszone umzuzonen, welche einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt ist. Die Revision des Zonenplans wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt. 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 Sonderbauvorschriften¹).

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

2.3.3 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 den neuen Erholungszonen aufgezeigt.

Zuständig für den Beschluss des Gestaltungsplans ist der Gemeinderat und 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.

2.3.4 Baubewilligungsverfahren

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

2.4 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 60 Tage. Zuständig für die Koordination der Verfahren auf kantonaler Ebene sind folgende Behörden:

- Für die Richtplanung und Nutzungsplanung das Amt für Raumentwicklung (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.

¹ Art. 83 ff RPG (kantonales Planungs- und Baugesetz)

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

3 Richtplananpassungen

3.1 Bestehende regionaler Richtplan Knonaueramt

Das betroffene Gebiet der Gemeinden Hausen am Albis und Kappel am Albis liegt im Landwirtschaftsgebiet mit Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Parzellen sollen von Landwirtschaftsgebiet dem besonderen Erholungsgebiet C (Golfplatz) zugeordnet werden.

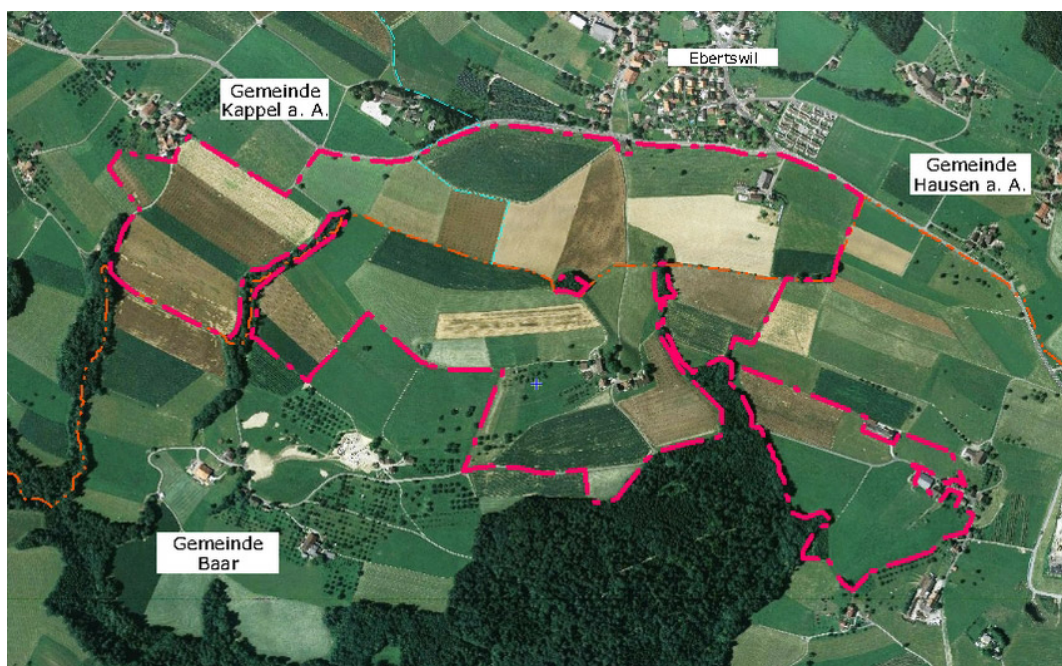


Abbildung Nr. 1: Perimeter Golfplatzzone (Quelle: Google Earth)



Abbildung Nr. 2: Regionaler Richtplan Knonaeramt, Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 1251 / 1998.

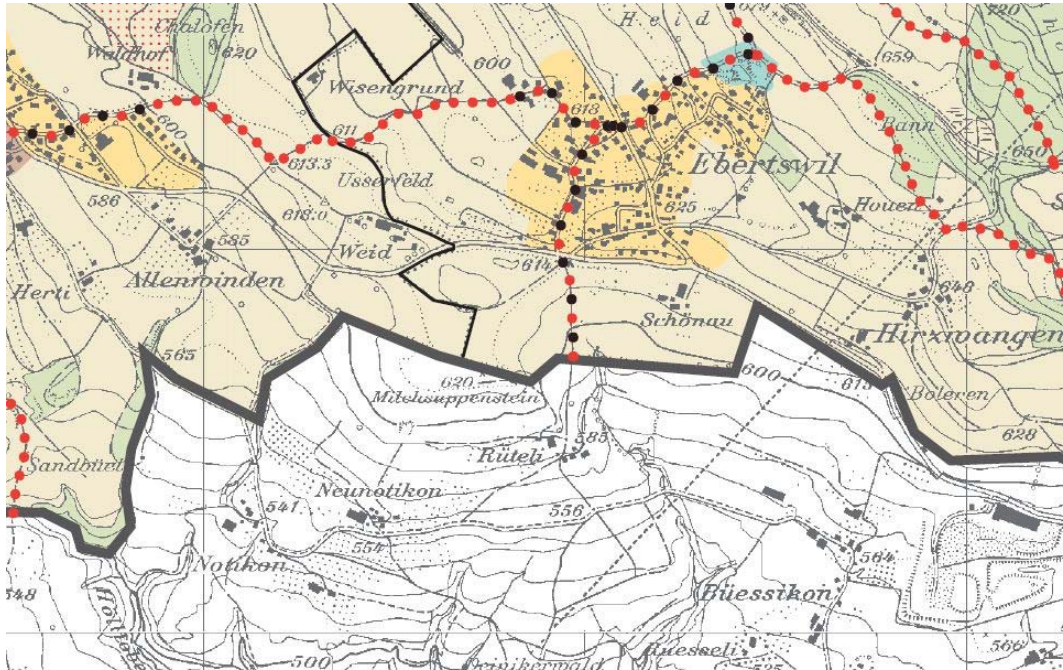


Abbildung Nr. 3: Regionaler Richtplan Knonaeramt, Verkehr (Fuss- und Wanderwege), RRB Nr. 1251 / 1998.

3.2 Richtplanänderungen und Richtplantext

3.2.1 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. 4: Projekt 18-Loch Golfanlage (Quelle: Himmel Golf Design; Datum: 4. Nov. 2010).

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.

3.2.2 Allgemeines Erholungsgebiet um den Milchsuppenstein

Der Milchsuppenstein bei Ebertswil liegt auf der Grenze der beiden Kantone Zug und Zürich. Er erinnert an die Kappeler Milchsuppe (1529), welche den 1. Kappelerkrieg zwischen den reformierten Zürchern und den katholischen inneren Orten unblutig abwenden konnte.

Mit der Grenzbereinigung zwischen den Kantonen Zug und Zürich Anfangs des letzten Jahrhunderts wurde diese Gedenkstätte an den heutigen Ort verlegt. Es war ein beliebter Ausflugsort für Schulen und Klassen, als der alten Schweizer Geschichte noch eine grössere Bedeutung im Unterricht zukam. Heute ist dieser Ort kaum noch besucht und nur über eine steile Treppe erreichbar. Es ist ein Grillplatz mit herrlicher Aussicht, aber ohne grossen Charme. Durch die Verlegung des wichtigsten Wanderweges durch das Areal kann diese Stätte wieder aufgewertet und auch behindertengerecht erschlossen werden.



Abbildung Nr. 5: Der Aussichtspunkt mit Milchsuppenstein auf der Grenze der Kantone Zürich und Zug.

3.2.3 Infrastrukturen der Golfanlage

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

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

3.2.4 Wanderwege

Der Wanderweg von Ebertswil zum Deinikerwald erhält von der Kreuzung Kappeler-/Fabrik-/Oberdorfstrasse bis zum Weiler Rüteli und von dort zum Deinikerwald eine neue Linienführung. Die Wanderer werden so sicher über das Gelände geführt und der Aussichtspunkt am Milchsuppenstein bleibt über den neuen Wanderweg erschlossen. Zudem wird ein neuer Weg vom Aussichtspunkt am Milchsuppenstein Richtung Kappel am Albis angelegt, der verschiedene zusätzliche Aussichtspunkte mit Sitzgelegenheiten anbietet.

Auch mit dem Golfbetrieb bleiben die Wanderwege jederzeit begehbar. Die Mountain-Bike Route Nr. 22 wird durch den Golfbetrieb nicht beeinträchtigt.

3.2.5 Richtplanänderungen

Siedlung und Landschaft

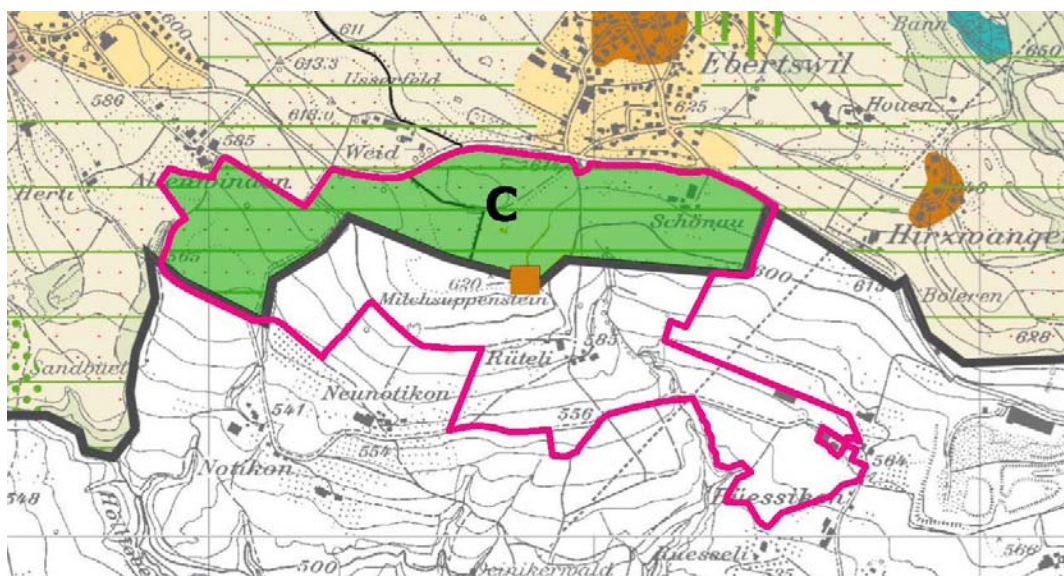


Abbildung Nr. 6: Änderung regionaler Richtplan Knonaueramt, Siedlung und Landschaft mit dem besonderen Erholungsgebiet C (Golfplatz).

Verkehr (Fuss- und Wanderwege)

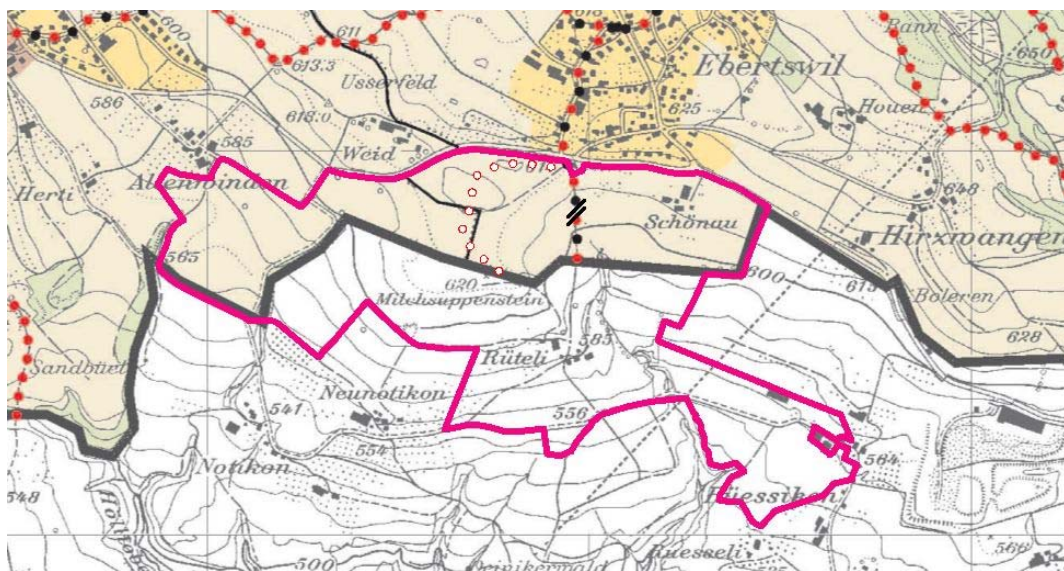


Abbildung Nr. 7: Änderung regionaler Richtplan Knonaueramt, Verkehr (Fuss- und Wanderwege geplant).

Der Text zum regionalen Richtplan soll auf Seite 16 wie folgt angepasst bzw. ergänzt werden:

3.3.4 Erholungsgebiete

Als allgemeine Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung sind bezeichnet:

- ~~das Gebiet um den Milchsuppenstein (Gemeinde Hausen a.A.)~~

Als besondere Erholungsgebiete für Freizeitanlagen sind festgelegt:

- die Signatur „C“ für einen öffentlichen 18-Loch Golfplatz Zugersee in den Gemeinden Hausen a.A. und Kappel a.A. (regionales Erholungsgebiet)

3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung Knonaueramt

3.3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie/Leitbild 2003

Im Leitbild ZPK 2003 wurden 12 Leitsätze formuliert. Daraus ergeben sich folgende Punkte, die in der Beurteilung der Richtplananpassung zu prüfen sind. Die vertieften Analysen zu diesen Punkten sind der Hauptuntersuchung zur UVP zu entnehmen. Hier werden die wesentlichen Punkte zusammengefasst:

1. Das Knonaueramt soll auch in Zukunft ein eigenständiger, ländlich geprägter Landschafts- und Lebensraum, mit Affoltern am Albis als regionalem Zentrum bleiben.

Ziel der Gestaltung des Erholungsgebietes C ist es, einen eigenständigen, ländlichen Lebensraum zu schaffen, der für Freizeit genutzt werden kann. Durch die Entwicklung des Knonaueramtes weg von der stark prägenden bäuerlichen Welt zur Gewerbe- und Dienstleistungsgesellschaft ist das Erholungsbedürfnis deutlich gestiegen. Als Folge sind an geeigneter Stelle Teile des Landwirtschaftsgebiets dem Erholungsraum zuzuweisen, um den gewachsenen Bedürfnis Rechnung zu tragen. Durch die hohen Ansprüche an Ökologie und an die Integration der Anlage in die heutige Topografie soll der eigenständige, ländliche Ausdruck des Raumes weiterhin erhalten werden, auch beim Wandel der Nutzung.

2. Das ertragreiche Land ist langfristig für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

Die Fruchtfolgeflächen werden bis auf die zu überbauenden Flächen (Clubhaus, Parkplatz, befestigte Wege) erhalten und können innert 1 Jahr wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Für die Rückführungskosten werden entsprechende Bankgarantien geleistet. In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist vorgesehen, dass Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, ausserhalb des Golfplatzperimeters gleichwertig kompensiert werden müssen.

3. Die den Charakter der Landschaft massgeblich prägenden Elemente, wie z.B. spezielle Geländeformationen, Gewässer, Hecken, Feldgehölze, Hochstamm-obstbestände etc. sind nach Möglichkeit zu erhalten. Naturschutzgebiete und -objekte sind sachgemäss zu pflegen.

Die topografische Veränderungen verlaufen in einem eng begrenzten Rahmen. Der geplante Golfplatz erstreckt sich über eine Fläche von ca. 82,2 ha mit einem Höhenunterschied von ca. 100 Metern. Die notwendigen Geländeanpassungen sind in der Regel auf +/- 1.5 m, bzw. +/-1.0 m im Moränengebiet eingeschränkt. Es werden vier historische Gewässer geöffnet und Hecken, Bäume und Feldgehölze gepflanzt. So werden Elemente der historischen Landschaft vor der Intensivnutzung implementiert. Der ökologische Wert des Raumes verbessert sich wesentlich, mehr als 1/3 der Fläche dient dem ökologischen Ausgleich. Es wird ein ökologischer und landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der den Bau und Unterhalt fachgerecht begleitet und langfristig überwacht. Die Resultate werden dokumentiert und regelmässig mit den Behörden abgesprochen.

4. Unterhalt, Pflege und Weiterentwicklung der Landschaft und der sie prägenden Elemente sind, in Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Bewirtschaftern, mit Vernetzungsprojekten und Landschaftsentwicklungskonzepten (LEK) zu fördern.

Die vorgesehen Extensivflächen, naturnahen Flächen und regionaltypischen Mangelbiotop (rund 2/3 der Gebietes) fördern intensiv die Vernetzung des Landschaftsraumes.

5. Die weitere bauliche Entwicklung soll innerhalb des heute bestehenden Siedlungs- und Bauentwicklungsgebietes stattfinden. Schutzwürdige Ortsbilder sind zu erhalten.

Die baulichen Anlagen schliessen sich direkt an das Siedlungsgebiet Eberswil an. Die Gedenkstätte Milchsuppenstein kann gut in die Erholungsnutzung integriert werden.

8. Der Motorfahrzeugverkehr ist so zu organisieren, dass die Siedlungsgebiete nicht durch übermässige Verkehrsimmissionen belastet werden. Der regionale und überregionale Strassenverkehr ist so weit als möglich auf die A4 zu leiten.

Die Erschliessung ist auf die A4a Richtung Zug ausgerichtet und die Kantonsstrasse in Bereich Ebertwil soll wohnverträglich umgestaltet werden (Tempo 50 statt 60, Inseln bei der Zufahrt).

9. Das regionale Fusswegnetz ist zu erhalten, das regionale Radwegnetz auszubauen.

Das öffentliche Fusswegnetz wird mit einem Panoramaweg über den Milchsuppenstein und einem neuen Weg Richtung Kappel deutlich ausgebaut und attraktiv gestaltet.

10. Der öffentliche Verkehr ist bedarfsgerecht zu optimieren. Dabei sind die Verbindungen der einzelnen Gemeinden unter einander und mit dem Regionalzentrum Affoltern am Albis zu verbessern.

Der Golfplatz ist an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und will mithelfen, das Angebot besser auszulasten.

12. Die Qualitäten der Region als Erholungs- und Freizeitraum, nicht nur zum Wandern und Velofahren, sind zu erhalten und zu fördern.

Mit der Anlage wird das Angebot der Region erweitert und überregional aufgewertet. Die Nachfrage nach Golfplätzen ist sehr gross und die Realisierung sehr schwierig. Durch die Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug kann ein Werk geschaffen werden, von dem nun beide profitieren können. Jede Region für sich kann auch langfristig nur sehr schwer einen alternativen Standort zum vorliegenden finden.

Gestützt auf diese Ziele und die Detailuntersuchungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung kann festgestellt werden, dass die geplante Richtplananpassung die Ziele der Entwicklungsstrategie Knonaueramt in wichtigen Punkten unterstützt und für viele Anliegen als Referenzprojekt dienen kann.

4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die Elemente der Planung können einer kantonalen Vorprüfung unterzogen werden.

Die Anpassung der regionalen Richtplanes wird vom des Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt geprüft.

Vorprüfung der Nutzungsplanung sowie des Gestaltungsplans fanden gleichzeitig mit der Richtplananpassung statt. Die Kantone sind zur Koordination der Verfahren verpflichtet.

Auch die Verfahren in beiden Kantonen werden zum gleichen Zeitpunkt durchgeführt.

Der Kanton Zürich hat die Teilrevision Regionaler Richtplan Knonaueramt Siedlung und Landschaft sowie Verkehr am 2. Mai 2011 und in Rahmen einer zweiten Vorprüfung am 14. November 2011 geprüft.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Kompensation von Fruchtfolgeflächen ausserhalb des Golfplatzes sichergestellt werden muss, sollten Bodeneingriffe entsprechende Flächen beeinträchtigen. Die Kompensation ist vor Baubeginn sicherzustellen und nach Abschluss der Bautätigkeit durch Experten prüfen zu lassen. Mit der verlangten Gestaltungsplanvorschrift sollen den Bedenken der Region und der Gemeinden in der Vernehmlassung zur Vorprüfung Rechnung getragen werden.

Es wurde festgestellt, dass auf entsprechenden Antrag der Festsetzung des regionalen Erholungsgebietes im Regionalen Richtplan durch den Regierungsrat aus heutiger Sicht nichts entgegen steht.

Anhang zum Bericht

- 01** *Übersichtsplan*
- 02** *Unterschriftenblatt*
- 03** *Pachtverträge*
- 04** *Plan Fruchtfolgeflächen (Plan Nr. 080_UVB02/02)*
- 05** *Gestaltungspläne Hausen a.A. und Kappel a.A.
(Plan Nr. 080_06 und Plan Nr. 080_05)*
- 06** *Landschaftspflegerischer Begleitplan (Entwurf, Plan Nr. 080_08)*
- 07** *Dokumentation Architekturwettbewerb Clubhaus (Siegerprojekt)*