

Volksabstimmung

vom 30. November 2014 im Bezirk Horgen

über die
**Teilrevision Regionaler
Richtplan Zimmerberg, Landschaft**

Eintrag eines
«Erholungsgebiets C (Golfpark)»
im Gebiet Beichlen, Wädenswil



Inhaltsverzeichnis

Impressum	4
.....	
Darüber wird abgestimmt	5
.....	
Das Wichtigste in Kürze	6
.....	
Antrag	7
.....	
Erläuternder Bericht	8
.....	
1. Ausgangslage	8
.....	
2. Inhalt der Vorlage	9
.....	
3. Interessenabwägung aus regionaler Sicht	10
.....	
4. Verfahren	12
.....	
5. Unterlagen	13
.....	
Meinung der Minderheit der Delegiertenversammlung ZPZ	14
.....	
Abstimmungsvorlage	15
.....	

Impressum

Herausgeber:

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10
8800 Thalwil
zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Druck:

Schnelldruck Thalwil
info@schnelldruck-thalwil.ch

Gedruckt im Oktober 2014 auf 100% Recyclingpapier
Auflage: 77'000 Exemplare

Grafik:

Stefan Schafer
red@r4c.net

Organisation:

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) ist ein Zweckverband zu dem sich die Gemeinden im Bezirk Horgen zusammengeschlossen haben. Die ZPZ ist im Sinne von § 12 des Planungs- und Baugesetzes zuständig für die Regionalplanung. Die Organe der ZPZ sind die Stimmberechtigten des Verbandsgebiets, die Verbandsgemeinden, die Delegiertenversammlung, die Geschäftsleitung sowie die Rechnungsprüfungskommission der Sitzgemeinde (Thalwil). Das Verbandsgebiet umfasst die politischen Gemeinden Adliswil, Hirzel, Horgen, Hütten, Kilchberg, Langnau am Albis, Oberrieden, Richterswil, Rüschlikon, Schöneberg, Thalwil und Wädenswil.

Darüber wird abgestimmt

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg unterbreitet folgende Vorlage:

**Teilrevision Regionaler Richtplan Zimmerberg, Landschaft
Eintrag eines «Erholungsgebiets C (Golfpark)»
im Gebiet Beichlen, Wädenswil**

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie folgender Vorlage zustimmen?

**Eintrag eines «Erholungsgebiets C (Golfpark)» im Regionalen
Richtplan Zimmerberg im Gebiet Beichlen, Wädenswil.**

Die Delegiertenversammlung und die Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg empfehlen die Vorlage zur Annahme.

Die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg hat der Vorlage am 10. Juli 2014 mit 9 zu 3 Stimmen zugestimmt.

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)

Präsident Ruedi Hatt
Sekretär Marcel Trachsler

Thalwil, 28. August 2014

Aktenaufgabe: Die Akten zu dieser Vorlage können bei den Kanzleien der Verbandsgemeinden (Bezirk Horgen) während den normalen Büroöffnungszeiten eingesehen werden. Die Akten werden zusätzlich auf der Webseite der ZPZ (www.zpz.ch) publiziert. Auf der Webseite ist auch die Verbandsordnung der ZPZ einsehbar.

Das Wichtigste in Kürze

Die Migros beabsichtigt, in Wädenswil Beichlen den bestehenden «GolfCampus» zu einer 18-Loch-Golfanlage auszubauen. Für die weitere Planung und Realisierung dieses öffentlichen Golfparks ist ein regionaler Richtplaneintrag «Erholungsgebiet C (Golfpark)» Voraussetzung. Die Zustimmung der Stimmbürger in der Region Zimmerberg zum besonderen Erholungsgebiet C ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Golfparks, aber nicht hinreichend. Der Richtplaneintrag muss vom Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt werden. Dieser setzt das Erholungsgebiet C jedoch nur fest, wenn die Stimmberechtigten der Stadt Wädenswil der für die Realisierung des Golfparks notwendigen Änderung der Nutzungsplanung und dem Gestaltungsplan ebenfalls zustimmen.

Die Abstimmungsvorlage beinhaltet die Ausscheidung (Standortfestlegung) eines besonderen Erholungsgebiets C (Golfpark) im regionalen Landschaftsplan. Mit Koordinationshinweisen wird im Richtplantext zudem festgehalten, dass der Golfpark in die Struktur der Kulturlandschaft einzubetten ist (Vernetzungskorridor, Durchwegung, Berücksichtigung Landschaftsentwicklungskonzept) und ein Abstimmungsbedarf mit der bestehenden Schiessanlage besteht.

Mit der Zustimmung zur Vorlage bejaht die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) das öffentliche Interesse an einer 18-Loch-Golfanlage in der Region Zimmerberg und entscheidet, dass der bezeichnete Standort dafür grundsätzlich geeignet ist. Die Vorlage gilt als angenommen, wenn die Mehrheit der Stimmenden und die Mehrheit der Verbandsgemeinden zustimmen.

Die Delegiertenversammlung der ZPZ kommt in ihrer Interessenabwägung zum Schluss, dass das Vorhaben mit den regionalen Planungszielen vereinbar ist und die verschiedenen Interessen des Landschafts- und Naturschutzes, der Erholung, der Landwirtschaft sowie der Erschliessung hinreichend berücksichtigt:

- Die Anforderungen an eine übergeordnete Koordination bezüglich Fragen des Landschafts- und Naturschutzes, der Erholung, der Landwirtschaft sowie der Erschliessung sind erfüllt.
- Allgemein bietet sich mit dem Golfpark Beichlen die Chance einer ökologischen Aufwertung durch Umnutzung von intensiv genutztem Kulturland zu extensiv genutztem Grünraum. Die ZPZ beurteilt das Golfparkkonzept insgesamt als Aufwertung von Landschaft, Ökologie und Erholung, welche die resultierende Reduktion landwirtschaftlicher Nutzung vertretbar macht.
- Es ist hervorzuheben, dass die Migros eine öffentliche Golfanlage (public Golf) plant, die allen Interessierten offensteht. Dabei sollen die aktuellen Nutzungen im Gebiet sowie das öffentliche Rad- und Fusswegnetz erhalten bleiben und wo möglich und erwünscht ausgebaut werden können.
- Die bisherige Koexistenz unterschiedlicher Erholungsnutzungen im Gebiet Beichlen kann weitergeführt und weiterentwickelt werden.

Antrag

Mit Annahme der Vorlage beantragen die Stimmberechtigten der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg beim Regierungsrat des Kantons Zürich:

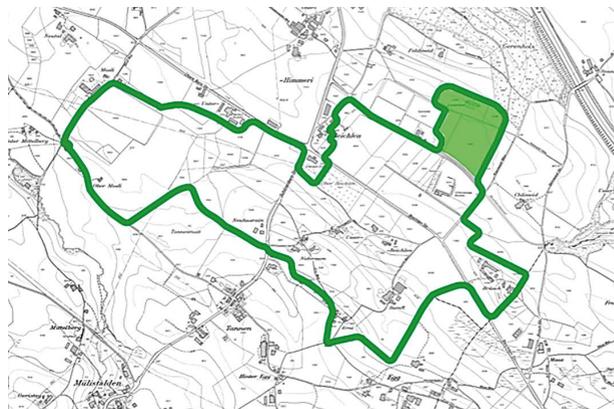
Der Regierungsrat des Kantons Zürich wird ersucht, nach Ablauf der Fristen und unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadt Wädenswil zur Änderung ihrer Nutzungsplanung und zum Gestaltungsplan (Golfpark Beichlen) das Erholungsgebiet C im Regionalen Richtplan Zimmerberg festzusetzen.

Erläuternder Bericht

(Verfasst von der Geschäftsleitung ZPZ)

1. Ausgangslage

Die Migros beabsichtigt, in Wädenswil Beichlen den bestehenden «GolfCampus» zu einem Golfpark mit einer 18-Loch-Anlage auszubauen. Für die weitere Planung und Realisierung dieses öffentlichen Golfparks ist ein regionaler Richtplaneintrag «Erholungsgebiet C (Golfpark)» Voraussetzung.



Golfpark
■ 3-Loch GolfCampus (bestehend)
 18-Loch-Anlage (geplant)

Abbildung: Der Golfpark setzt sich zusammen aus dem bestehenden «GolfCampus» (rechtskräftige kommunale Erholungszone) und dem Perimeter für die 18-Loch-Golfanlage und umfasst eine Gesamtfläche von rund 67 ha.

Als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans hat die Migros eine Planungsstudie erarbeitet, welche das Konzept des Golfparks, den Projektumfang der 18-Loch-Golfanlage, die planungs- und umweltrechtlichen Anforderungen sowie die eigentümerrechtlichen Sicherungsmechanismen der benötigten Landflächen darlegt.

Die Studie enthält sämtliche Informationen, welche für eine phasengerechte Prüfung einer regionalen Richtplanrevision erforderlich sind.

Migros Golfpark Wädenswil - Projektskizze



Abbildung: Die Projektskizze «Migros Golfpark Wädenswil» illustriert im Sinne eines Richtprojekts die Projektabsichten. Im Rahmen der späteren Detailplanung werden Konkretisierungen mit entsprechenden Änderungen erfolgen. Quelle: Genossenschaft Migros Zürich

Die Teilrevision des regionalen Richtplans wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich vorgeprüft und als recht- und zweckmässig beurteilt.

Auf Antrag der Stadt Wädenswil legt die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ihren Stimmberechtigten die nachfolgende Vorlage vor:

2. Inhalt der Vorlage

Die Vorlage beinhaltet den Eintrag eines besonderen Erholungsgebiets C (Golfpark) im regionalen Landschaftsplan. Mit Koordinationshinweisen wird im Richtplantext festgehalten, dass der Golfpark in die Struktur der Kulturlandschaft einzubetten ist

(Vernetzungskorridor, Durchwegung, Berücksichtigung Landschaftsentwicklungskonzept LEK Wädenswil) und ein Abstimmungsbedarf mit der bestehenden Schiessanlage besteht.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen der Vorprüfung zur Teilrevision des regionalen Richtplans festgehalten, dass die für den Golfpark erforderlichen Richt- und (Sonder-)Nutzungsplanungen mit einem koordinierten Verfahren festgesetzt (regionaler Richtplan) bzw. genehmigt (kommunale Richt- und Nutzungsplanung, privater Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung) werden. Die Zustimmung zum regionalen Richtplan bildet die Basis für die anschliessende Planung auf kommunaler Stufe in der Stadt Wädenswil.

Die Zustimmung der ZPZ zum Richtplaneintrag ist also eine unabdingbare Voraussetzung für den Golfpark, aber nicht hinreichend: Der regionale Richtplaneintrag wird vom Regierungsrat des Kantons Zürich nur festgesetzt, wenn die Stadt Wädenswil die Nutzungsplanungsrevision festsetzt und dem privaten Gestaltungsplan zustimmt.

3. Interessenabwägung aus regionaler Sicht

Mit dem Antrag an den Regierungsrat, ein besonderes Erholungsgebiet C (Golfpark) im regionalen Richtplan festzusetzen, bejaht die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg das öffentliche Interesse an der Erweiterung des «GolfCampus» mit einer 18-Loch-Anlage und stellt sicher, dass der bezeichnete Standort für die Erstellung einer solchen Anlage aus regionaler Sicht grundsätzlich geeignet ist. Das Vorhaben an diesem Standort ist mit den regionalen Planungszielen vereinbar und erfüllt die Anforderungen an eine übergeordnete Koordination bezüglich Fragen des Landschafts- und Naturschutzes, der Erholung, der Landwirtschaft sowie der Erschliessung.

Mit dem Golfpark Beichlen bietet sich die Chance einer ökologischen Aufwertung durch die Umnutzung von intensiv genutztem Kulturland zu extensiv genutztem Grünraum. Die ZPZ beurteilt das Golfparkkonzept insgesamt als Aufwertung der Landschaft, weil eine parkähnliche, erholungs- und naturräumlich vielfältige Landschaft resultiert, welche eine untergeordnete Reduktion landwirtschaftlicher Nutzung vertretbar macht. Im Einzelnen wird das Projekt wie folgt gewürdigt:

- Die bisherige Koexistenz unterschiedlicher Erholungsnutzungen soll weitergeführt und weiterentwickelt werden. Anlageteile wie die Parkplätze werden flächeneffizient von mehreren Erholungsnutzungen gemeinsam genutzt und die Betriebszeiten sind aufeinander abzustimmen, um insgesamt eine kompakte Nutzung unterschiedlicher Sportarten zu erzielen.
- Die Fruchtfolgeflächen der richtplanrelevanten landwirtschaftlichen Eignungsklassen gemäss kantonalem Richtplan werden kompensiert, soweit diese nicht im Perimeter des Golfparks erhalten bleiben. Zudem liegt der Golfpark in einem Gebiet, welches mehrheitlich eine mindere Nutzungseignungsklasse (5 - 8) aufweist und sich für eine Güterabwägung zwischen Erholung und Landwirtschaft anbietet. Der Grossteil der Golfplatzeinrichtungen kann jederzeit wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Rund 4% der Fläche (Wege und Bauten) müssten bei einer Betriebseinstellung des Golfparks zurückgebaut werden.
- Neben der landwirtschaftlichen Nutzung findet schon heute Erholungsnutzung statt. Der Bereich des vorgesehenen Golfplatzperimeters ist stark ausgeräumt und weist keine nennenswerten Werte bezüglich Landschaftsschutz, Naturschutz und/oder Ökologie auf. Es bestehen jedoch bemerkenswerte Potenziale für Feuchtgebietsergänzungen und für Magerwiesen.
- Erholung und Landwirtschaft werden auch künftig nebeneinander Platz finden: Gemäss kantonaler Vorgabe muss mit der Realisierung des Golfparks mindestens ein Drittel der Golfparkfläche mit regionstypischen Lebensräumen wie extensiv genutzter Wiesen und Weiden, Einzelbäumen, Hecken, Weihern oder Feuchtwiesen gestaltet werden. Die naturnahen Flächen werden zur Hälfte als grössere zusammenhängende Flächen von mindestens 1 ha Grösse angelegt und mit einer Pufferzone von 20 m zu intensiv und mit 10 m zu extensiv genutzten Flächen gegen Störungen geschützt. Mindestens 5 % der Golfplatzfläche werden als regionstypische Mangelbiotope wie Mager- und Riedwiesen gestaltet. Der regionale Vernetzungskorridor wird aufgewertet. Im Perimeter befinden sich Hochstammkulturen, welche integral erhalten und aufgewertet werden sollen. Zudem wird der verbaute Beichlenbach renaturiert. Der Gewässerraum wird naturnah gestaltet und extensiv genutzt. Diese Qualitäten sind im Sinne des regionalen Richtplans mit dem Gestaltungsplan eigentümergebunden festzulegen.

- Die vorhandene Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr (MIV), öffentlichem Verkehr (ÖV) und Langsamverkehr (LV) ist für den Golfpark und die anderen Erholungsnutzungen im Gebiet Beichlen hinreichend. Der zu erwartende Mehrverkehr durch den Golfpark kann vom bestehenden Netz aufgenommen werden. Die Wander- und Velowege bleiben erhalten. Im Rahmen des Gestaltungsplans und des Baubewilligungsverfahrens gilt es sicherzustellen (durch konzeptionelle Lage der Golfbahnen, Sicherheitsnetze etc.), dass die Benützung der Wander- und Velowege sicher vor Golfbällen ist.

Der Golfpark ermöglicht dank der vorgesehenen Positionierung und Kundenoffenheit, in Siedlungsnähe Golf als Breitensport auszuüben. Hierfür besteht eine erhebliche, nicht abgedeckte Nachfrage gerade im engeren Wirtschaftsraum Zürich.

4. Verfahren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung vom 26. September 2013 bis und mit 26. November 2013 sind 23 Einwendungen eingegangen. Diese werden im Erläuterungsbericht zu den Einwendungen (vgl. Auflageakten) behandelt.

Je neun Einwendungen enthielten ablehnende bzw. keine Anträge. Fünf Einwendungen machten weitere Anträge.

Die Prüfung der Anträge hat ergeben, dass es auf Stufe regionaler Richtplan einen Grundsatzentscheid pro oder contra Golfpark zu fällen gilt, im Einzelnen aber weder ein Verhandlungsspielraum für eine Koordination mit den Einwendern noch ein Bedarf für eine Überarbeitung der Richtplanvorlage bestand. Zudem betreffen eine Vielzahl der eingegangenen Einwendungspunkte nachgelagerte Planungs- und Baubewilligungsverfahren und sind deshalb nicht Gegenstand der Teilrevision des regionalen Richtplans.

Weil der Golfpark vor und während der öffentlichen Auflage auf ein erhebliches Interesse gestossen ist und in der Region Zimmerberg divergierende Grundhaltungen pro und contra bestehen, hat die Delegiertenversammlung in Anwendung von Art. 20 lit. a der Verbandsordnung die Zustimmung zur Vorlage bzw. die Verabschiedung der Richtplanänderung zuhanden des Regierungsrates der Urnenabstimmung unterstellt.

5. Unterlagen

Die Abstimmungsvorlage besteht aus folgenden Unterlagen:

- Regionaler Richtplan Zimmerberg, Teilrevision Landschaft: Dokument mit Plan, Text und Erläuterungsbericht zu den Einwendungen, 26. Juni 2014
- Planungsbericht: Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV, 26. Juni 2014
- Beschluss der Delegiertenversammlung ZPZ vom 10. Juli 2014 (Protokollauszug)

Die Akten können bei den Kanzleien der Verbandsgemeinden eingesehen werden.

Meinung der Minderheit der Delegiertenversammlung

(Verfasst von der Geschäftsleitung ZPZ gemäss Voten der Delegiertenversammlung vom 10. Juli 2014)

Der Golfpark stehe im Widerspruch zum haushälterischen Umgang mit dem Boden: Eine kleine Minderheit der Bevölkerung spiele Golf, wofür eine Fläche von 70 ha Kulturland umgenutzt werden müsse. Landwirtschaftliche Flächen dienen grundsätzlich der Nahrungsmittelproduktion und sollten der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Mit der Schaffung des Golfparks Beichlen werden 70 ha Kulturland der Landwirtschaft entzogen, welche die Existenz von drei mittelgrossen landwirtschaftlichen Betrieben sichern würden.

Der Golfpark stelle eine Gefahr für die Existenzgrundlage der aktiven Bauern in der Region dar, weil diesen mit der Umnutzung der Flächen potenzielle Anbauflächen verloren gehen und zudem der Druck auf die Zinsen für Pachtland im Umland des Golfparks stark zunehmen würde.

Der Golfpark sei aus ökologischer Sicht abzulehnen: Der Autoverkehr werde sich im Erholungsgebiet Beichlen markant erhöhen. Ferner würden für den Bau der Golfanlage grosse Bodenverschiebungen notwendig und in Trockenperioden für die Bewässerung Unmengen von Wasser benötigt.

Der Golfpark widerspreche dem kantonalen Richtplan, namentlich den Zielen des im Gebiet Hirzel-Zimmerberg-Schönenberg-Wädenswil festgelegten Landschaftsförderungsgebiets sowie den Zielen zur Landschaft des von der ZPZ erarbeiteten Regionalen Raumordnungskonzepts (Regio-ROK).

An der Delegiertenversammlung vom 10. Juli 2014 haben die Delegierten der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg der Vorlage mit 9 zu 3 Stimmen zugestimmt.

Delegiertenversammlung und Geschäftsleitung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg empfehlen den Stimmbürgern die Annahme der Vorlage.

Abstimmungsvorlage



Kanton Zürich

Regionaler Richtplan Zimmerberg

**Teilrevision Landschaft,
Erholungsgebiet C, Golfpark Beichlen, Wädenswil**

**Richtplantext und Richtplankarte (Festsetzung)
Erläuterungsbericht (Kenntnisnahme)**

Von der Delegiertenversammlung ZPZ verabschiedet am 10. Juli 2014

**Vom Regierungsrat festgesetzt
mit Beschluss Nr. vom**

**Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:**

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg, 28. August 2014

Der Richtplanktext (S. 16/17) und die Richtplankarte, Kap. 3.3.5 Erholungsgebiete, werden wie folgt geändert (Änderungen rot):

3.3.5 Erholungsgebiete

Als Erholungsgebiete sind innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes grössere zusammenhängende Flächen bezeichnet, die vorwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen und die auch langfristig dieser Zweckbestimmung zu erhalten sind. Eine beschränkte bauliche Nutzung ist zulässig, soweit sie für den Erholungszweck erforderlich ist. Diese Festlegung führt in der Regel zur Festsetzung von überkommunalen Freihaltezonen. Wo die Gemeinden für die vielfältigen Einzelheiten unter Einbezug aller öffentlicher Interessen gemäss kantonalem und regionalem Richtplan bereits eine zweckmässige Regelung in der kommunalen Nutzungsplanung getroffen haben oder diese treffen werden erübrigt sich die Festsetzung einer überkommunalen Freihaltezone. Dies trifft auch dort zu, wo Naturschutzinteressen im Vordergrund stehen und diese in separaten Erlassen wahrgenommen werden.

Mit den Erholungsgebieten wird das grosse, im kantonalen Plan sehr undifferenzierte Siedlungsgebiet etwas strukturiert und es wird vor allem auch dargestellt, wo keine allgemeinen Bauzonen zulässig sind.

Es wird allgemeines und besonderes Erholungsgebiet unterschieden. Allgemeines Erholungsgebiet sind Grünflächen, die in der Regel durch Fuss-, Wander- oder Radwege erschlossen sind. Besonderes Erholungsgebiet soll Erholungsarten dienen können, die in beschränktem Mass auch auf bauliche Ausstattung angewiesen sind.

Als allgemeine Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung werden festgelegt:

- Horgen:**
- Parkanlage Seehaus
 - Parkanlage Seerose bis Schiffstation

- Langnau:**
- Waldrand Birrwald
 - Waldrand Albisboden

- Kilchberg:**
- Stocken - Asp
 - Chirchmoos - Ghei
 - Navillegut

- Thalwil:**
- Seeanlage Farb - Zehntenhof
 - Bönirain - Eichstock

- Oberrieden:**
- Äbnet

- Richterswil:**
- Gebiet um die Ruine Alt - Wädenswil

- Schönenberg:**
- Uferzonen des Teufenbachweihers

Besondere Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung sind:

- Rüschlikon:**
- Park im Grüene (B)

- Schönenberg:**
- Golfplatz (C)

- Wädenswil:**
- Golfpark (C)
Koordinationshinweise: Golfpark ist in Struktur der Kulturlandschaft einzubetten (Vernetzungskorridor, Durchwegung, Berücksichtigung Landschaftsentwicklungskonzept LEK Wädenswil), Abstimmungsbedarf mit bestehender Schiessanlage

- Adliswil:**
- Sportanlage Tüfi (C)

- Thalwil:**
- Sportanlage Brand (C)

Kartenausschnitt Regionaler Richtplan bisher

Siedlung und Landschaft (1:25'000)

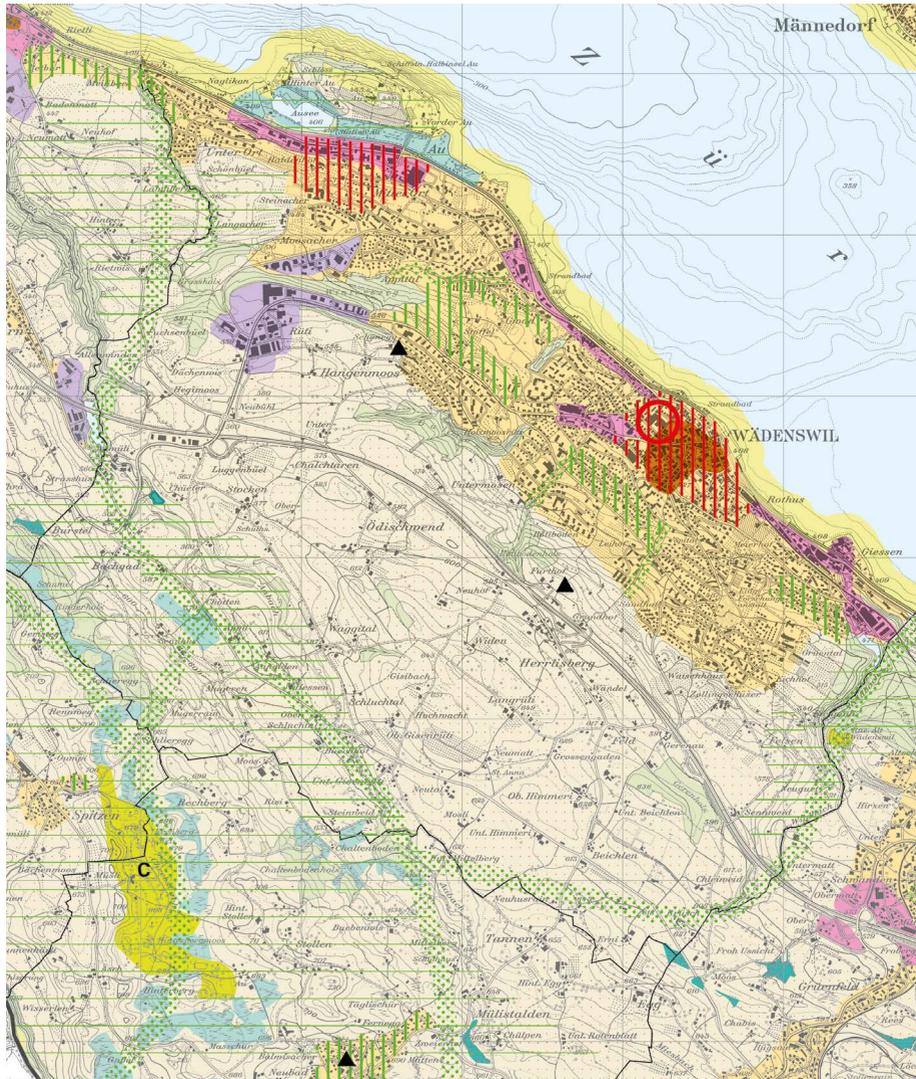


Abbildung nicht massstabsgetreu

Kartenausschnitt Regionaler Richtplan neu

Siedlung und Landschaft (1:25'000)

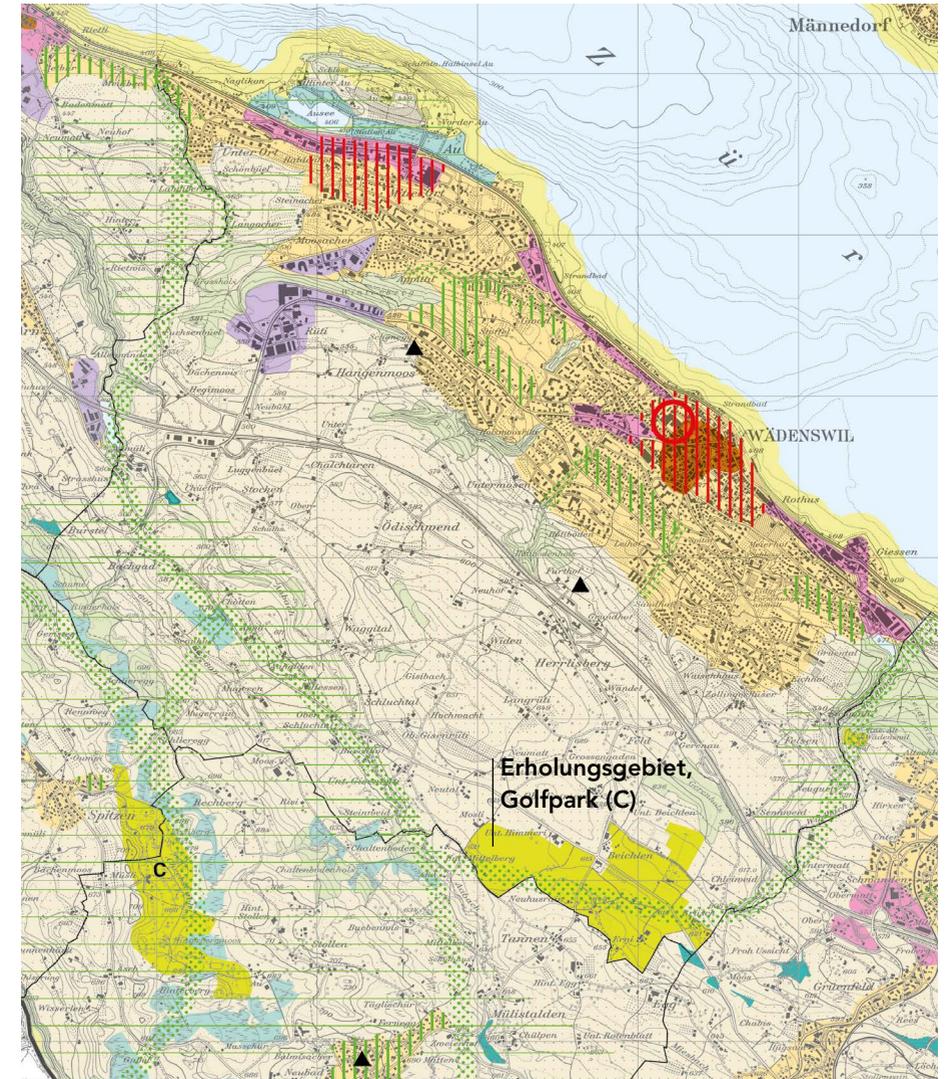


Abbildung nicht massstabsgetreu

P.P.
Postaufgabe



Herausgeber:
Zürcher
Planungsgruppe
Zimmerberg

Weitere Informationen:
www.zpz.ch