

VERFÜGUNG

vom 18. März 2010

Wettswil a.A. Privater Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7. Dezember 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Wettswil a.A. dem privaten Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. Januar 2010 und des Bezirksrates Affoltern a.A. vom 14. Januar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2010 ersucht der Gemeinderat Wettswil a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Der vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1565/1994 genehmigte private Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten soll aufgrund der heutigen betrieblichen Bedürfnisse und zur Legalisierung von bereits vorgenommenen verschiedenen baulichen Veränderungen revidiert werden.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten soll der bestehende private Gestaltungsplan ersetzt werden. Unter Einbezug der Gebäude des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes auf Kat.-Nr. 3790 sollen auf einer Fläche von 6.4 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betriebliche und strukturelle Optimierungen der bestehenden Golfübungsanlage mit Baufeldern für Empfangsgebäude, die Überdachung der Abschlagplätze und den Ersatz des Wohnhauses sowie für Bereiche für Parkierung, Gartenwirtschaft und Rekultivierungen geschaffen werden.

Die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der landschaftlichen Umgebung sowie die übergeordneten Anliegen des Boden-, Natur- und Umweltschutzes werden durch Festlegungen in den besonderen Bestimmungen zum Gestaltungsplan sichergestellt.

Der private Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten umfasst den Situationsplan 1:1000 und die dazugehörigen besonderen Bestimmungen. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

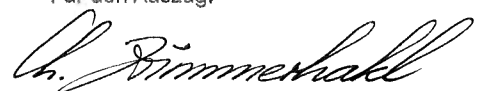
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Driving Range Chrügelmatten, dem die Gemeindeversammlung Wettswil a.A. am 7. Dezember 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A. (unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an GPW Ingenieure für Geomatik Planung Werke, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern a.A. (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Albis-Golf Driving Range, Herr René Bär, Moosstrasse 7, 8907 Wettswil a.A.

Zürich, den 18. März 2010
100114/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 1. Juni 1994

1565. Privater Gestaltungsplan «Driving Range» Chrügelmatten, Wettswil a. A.

Am 28. März 1994 stimmte die Gemeindeversammlung Wettswil a. A. dem privaten Gestaltungsplan «Driving Range» Chrügelmatten zu. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnissen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Mai 1994 und des Bezirksrates Affoltern vom 29. April 1994 keine Rechtsmittel eingelegt worden.

Mit dem Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für die Realisierung einer Golfübungsanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2309 an der Moos-/Fildernstrasse geschaffen. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan «Driving Range» Chrügelmatten, dem die Gemeindeversammlung Wettswil a. A. am 28. März 1994 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a. A., 8907 Wettswil a. A. (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 1. Juni 1994

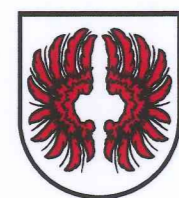


Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



**Privater Gestaltungsplan
«Driving Range Chrügelmatten»**

Ersatz für den bestehenden Privaten Gestaltungsplan vom 1. Juni 1994

Situation 1:1'000

Der Grundeigentümer:

Datum: 10. Nov. 2009

Bär René: *[Signature]*

Öffentliche Auflage vom 21. August 2009 bis 20. Oktober 2009

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2009

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

[Signature]

[Signature]

M. Bopp

R. Schneebeli

Von der Baudirektion
genehmigt am: 18. März 2010

BDV Nr. 29 / 10

Für die Baudirektion:

[Signature]

Geiger Rösch Wälter
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

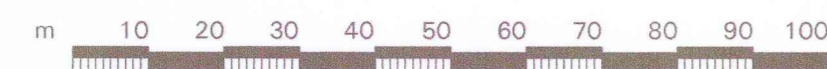
Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23



Entw.: LAI	Datum: 13.08.2009	Grösse: 30 / 84	Plan Nr.: 16.WET.124-1
Gez.: BUT	Letzte Änderung: 05.11.2009 / BUT		CAD-File: F:\...WET\16_124\02 CAD\Projekt\Sit_1000.zd

Legende

- Gestaltungsplanperimeter bestehend
- Gestaltungsplanperimeter neu
- 1...9** Bereichs-/Baufeld-Nummern
- 1 Bestehende Gebäude
- 2b Baufelder für Überdachung Abschlagplätze
- 3 Baufeld für Überdachung Gartenwirtschaft und Empfang/Verkauf
- 4 Bereich für Gartenwirtschaft ohne Überdachung/Pergola
- 5 Baufeld für Ersatz Wohnhaus
- 6 Bereich Ersatz-Weg
- 7 Rekultivierung bestehender Wegfläche
- 8 Abbruch Reitplatz, Rekultivierung
- 9 Abgrenzung Kulturland nach Erstellung Ersatzbau im Baufeld 5
- 9 Abbruch Garage
- P1, P2 Parkplätze bestehend



Kanton Zürich



Gemeinde Wettswil a.A.

Privater Gestaltungsplan «Driving Range Chrügelmatten»

Ersatz für den bestehenden Privaten Gestaltungsplan vom 28. März 1994

Besondere Bestimmungen

Der Grundeigentümer:

Datum: 10. Nov 2009

Bär René

Öffentliche Auflage vom 21. August 2009 bis 20. Oktober 2009

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 2009

Namens des Gemeinderates,

Die Präsidentin:

M. Bopp

Der Schreiber:

R. Schneeбели

Von der Baudirektion genehmigt am: 18. März 2010

BDV Nr. 291/10

Für die Baudirektion:

Geiger Rösch Wälter
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

9. November 2009

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

gpw
M. Nanz

1 Rechtsgrundlage / Bestandteile

Gestützt auf §§ 83 und 85 - 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird für das in Ziffer 2 bezeichnete Gebiet ein Privater Gestaltungsplan aufgestellt. Dieser ersetzt den am 28. März 1994 festgesetzten und mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1565 vom 1. Juni 1994 genehmigten bestehenden Privaten Gestaltungsplan.

Massgebliche Bestandteile sind:

- Situation 1:1000, nachfolgend Plan genannt
- diese Besonderen Bestimmungen, nachfolgend Bestimmungen genannt

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3790 und ist im Plan mit «Gestaltungsplanperimeter neu» bezeichnet.

3 Zweck und Grundsatzbestimmung

Der Gestaltungsplan regelt die Nutzung des Areals als Driving Range (Golf-Übungsplatz) und legt die zulässige bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem Golfübungsbetrieb fest.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz und der landschaftlichen Umgebung bezüglich kubischer Gestaltung und Gliederung sowie in Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

4 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Wo der Gestaltungsplan keine Festlegungen trifft, gelten die Bestimmungen des PBG.

5 Nutzung

Die vom Gestaltungsplan erfasste Fläche ist als Driving Range oder nach den Bestimmungen der kantonalen Landwirtschaftszone zu nutzen.

Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

6 Baufelder / Gebäudemasse / Gestaltung / Nutzung

6.1 Bereiche 1: Bestehende Gebäude

Zulässig sind landwirtschaftliche Nutzung oder folgende Nutzungen im Zusammenhang mit dem Golf-Übungsbetrieb:

- Empfang mit Verkauf von Golfartikeln
- Gastwirtschaft im bestehenden Umfang
- Speiseproduktion und -zubereitung
- Fitness im bestehenden Umfang / Instruktion
- WC, Garderoben, Duschen
- Einstellen von Maschinen und Geräten
- Werkstatt
- Lager

Nutzungsänderungen bedürfen einer Baubewilligung.

6.2 Bereiche 2a und 2b: Baufelder für Überdachung Abschlagplätze

Es sind Überdachungen für die Abschlagplätze zugelassen. Die im Plan festgehaltenen Baufelder können bis zu 3 m verschoben werden, wobei der Wegabstand von 3.5 m gegenüber Kat.-Nr. 3793 einzuhalten ist. Dachvorsprünge dürfen die Baufelder bis zu 0.8 m überragen.

Die Bauten sind mit einem ziegelgedeckten Pultdach mit einer Neigung von mindestens 10° a.T. zu versehen. Die Gesamthöhe darf maximal 5.5 m erreichen.

Die Bauten sind in Holzbauweise zu erstellen.

Gleichzeitig mit der Erstellung der Überdachung in Baufeld 2b ist die Rekultivierung des Reitplatzes gemäss Ziffer 6.8 vorzunehmen.

6.3 Bereich 3: Baufeld für Überdachung Gartenwirtschaft und Empfang

Die bestehende Gartenwirtschaft darf überdacht werden. Gegen Norden und Westen sind Wandabschlüsse in Glas und/oder Holz, kombiniert mit Mauerwerk/ Sichtmauerwerk/ Betonssockel, gestattet. Gegen Osten sind keine Wandabschlüsse zugelassen. Dachvorsprünge dürfen das Baufeld bis zu 1.0 m überragen, gegen Westen bis zu 1.5 m.

Der südliche Teil kann für Empfang und Verkauf von Golfartikeln genutzt werden.

Das maximale Mass für die Gebäudehöhe beträgt 4 m und für die Gesamthöhe 5 m.

Das Dach ist mit Ziegeln einzudecken.

6.4 Bereich 4: Gartenwirtschaft ohne Überdeckung/Pergola

Es kann eine offene Gartenwirtschaft betrieben werden. Überdachungen, Pergolen, Windschutz und dergleichen sind nicht gestattet.

6.5 Bereich 5: Baufeld für Ersatz Wohnhaus

Es kann ein Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus Vers.-Nr. 147 und für die Garage Vers.-Nr. 1043 erstellt werden. Vor Bezug des Ersatzbaus müssen die Bestimmungen für die Bereiche 6 bis 9 zwingend umgesetzt sein.

Die maximalen Masse betragen für die Baumasse gemäss § 258 PBG 1'300 m³, für die Überbauungsziffer gemäss § 256 PBG 50% (bezogen auf die Baufeldfläche von 400 m²), für die Gebäudehöhe 7.5 m und für die Gesamthöhe 10 m.

Die Dachneigung hat mindestens 25° a.T. aufzuweisen. Das Dach ist mit Ziegeln einzudecken.

Im bestehenden Wohnhaus oder im Ersatzbau sind maximal 2 Wohnungen oder eine Wohnung und ein Büro zulässig. Eine allfällige Büronutzung ist nur im Zusammenhang mit der Golfanlage zulässig.

6.6 Bereich 6: Ersatz-Weg

Es ist ein Ersatzweg für die aufgrund Ziff. 6.7 wegfallende Wegfläche anzulegen.

6.7 Bereich 7: Rekultivierung bestehender Wegfläche

Vor Bezug des Ersatzbaus im Baufeld 5 ist die Wegfläche so zu rekultivieren, dass sie ackerfähig wird.

6.8 Bereich 8: Abbruch Reitplatz, Rekultivierung

Der im Plan bezeichnete Anteil der Reitplatzfläche ist so zu rekultivieren, dass die Fläche ackerfähig wird. Die Rekultivierung hat gleichzeitig mit der Erstellung der Überdachung in Baufeld 2b zu erfolgen, spätestens jedoch vor Bezug eines Ersatzbaus in Baufeld 5.

6.9 Bereich 9: Abbruch Garage

Der Abbruch der Garage hat spätestens vor Bezug des Ersatzbaus in Baufeld 5 zu erfolgen. Das Volumen des Ersatzbaus für die Garage ist in der realisierbaren Baumasse von Baufeld 5 enthalten. Alternativ können die durch den Abbruch entfallenden drei Einstellplätze auch im ehemaligen Pferdestall westlich von Baufeld 5 untergebracht werden.

7 Umgebung, Boden- und Umweltschutz

- 7.1 Am bestehenden gewachsenen Terrain dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.
- 7.2 Im Areal sind ausschliesslich einheimische standortgerechte Gehölze zulässig. Die bestehenden Akazienalleen dürfen beibehalten werden.
- 7.3 Das Spielen von Süden nach Norden ist erlaubt. Im südlichen Bereich sind ausschliesslich mobile Einrichtungen (wie Ballspenderautomat, Sitzbänke und dergleichen) zugelassen. Die Abschlagplätze dürfen nicht befestigt und überdacht werden.
- 7.4 Nach Bedarf dürfen Ballfangnetze und offene, wildtierdurchlässige Einfriedigungen erstellt werden. Zwecks Kleintierdurchlässigkeit haben sie einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufzuweisen.
- 7.5 Bei Wegfall der bewilligten Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich herzustellen. Die Pflicht zur Wiederherstellung der Böden ist im Grundbuch anzumerken. Eine Bescheinigung über die Anmerkung ist der Gemeinde zusammen mit dem ersten Baugesuch auszuhändigen.
- 7.6 Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003. Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- 7.7 Die bestehenden Drainagen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind durch den Golfübungsplatz-Betreiber zu unterhalten. Diese Pflicht entfällt bei Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung.
- 7.8 Maschinen und Geräte haben bei Neuanschaffung dem jeweils neusten Stand der Technik zu entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

8 Inkrafttreten / Ersatz für bestehenden Gestaltungsplan

Der vorliegende Private Gestaltungsplan «Driving Range Chrügelmatten» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft und ersetzt den gleichnamigen Gestaltungsplan mit Festsetzungsdatum vom 28. März 1994.

Kanton Zürich

Gemeinde Wettswil a.A.



Privater Gestaltungsplan «Driving Range Chrügelmatten»

Ersatz für den bestehenden Privaten Gestaltungsplan vom 28. März 1994

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Geiger Rösch Wälter
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
Fax 043 322 77 23
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

9. November 2009

gpw
M. Nützli

Inhalt

1	Ausgangslage	2
1.1	Auslöser und Zielsetzung	2
1.2	Bericht nach Art. 47 RPV	2
1.3	Verfahren	2
2	Öffentliche Auflage und Vorprüfung	2
3	Zone	2
4	Anpassung des Perimeters	3
5	Änderungen gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan	3
6	Lärmsituation	3
7	Erschliessung	3
8	Baufelder / Gebäudemasse / Gestaltung / Nutzung	3
8.1	Bereich 1: Bestehende Gebäude	3
8.2	Bereiche 2a und 2b: Baufelder für Überdachung Abschlagplätze	4
8.3	Bereich 3: Baufeld für Überdachung Gartenwirtschaft und Empfang	4
8.4	Bereich 4: Gartenwirtschaft ohne Überdachung/Pergola	4
8.5	Bereich 5: Baufeld für Ersatz Wohnhaus	4
8.6	Bereich 6: Ersatz-Weg	5
8.7	Bereich 7: Rekultivierung bestehender Wegfläche	5
8.8	Bereich 8: Abbruch Reitplatz, Rekultivierung	5
8.9	Bereich 9: Abbruch Garage	5
9	Natur- und Umweltschutz	5
10	Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	6
10.1	Vorprüfung Kanton	6
10.2	Einwendungen	6

1 Ausgangslage

1.1 Auslöser und Zielsetzung

Über das Gebiet der Driving Range (Golfabschlags-Übungsplatz) Chrügelmatten besteht seit 15 Jahren ein Privater Gestaltungsplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1565 vom 1. Juni 1994).

Nach den gerichtlichen Auseinandersetzungen betreffend Erstellung eines Golfplatzes ist für den bestehenden Driving Range-Betrieb eine klare rechtliche Ausgangslage für die Vornahme von Betriebs-Optimierungen zu schaffen. Die Erstellung eines Golfplatzes ist dabei nicht Gegenstand der Bemühungen. Der Besitzer der Driving Range möchte den bestehenden Betrieb strukturell verbessern und festigen.

1.2 Bericht nach Art. 47 RPV

Gestaltungspläne sind generell Nutzungspläne und nach Art. 47 RPV mit einem Bericht zu ergänzen. Der vorliegende Bericht erläutert die Festlegungen im Gestaltungsplan und behandelt die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen, der Umweltschutzgesetzgebung und der Vorprüfung.

1.3 Verfahren

Der Ersatz des Gestaltungsplanes erfolgt in gleicher Weise wie die Aufstellung im Jahre 1994. Der Gestaltungsplan basiert auf den §§ 83 und 85 – 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

2 Öffentliche Auflage und Vorprüfung

Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 21. August bis 20. Oktober 2009 statt.

Eingaben sind erfolgt durch:

- Pro Natura Zürich, 15. Oktober 2009 (ohne Einwendungen/Antrag)
- Zürcher Heimatschutz ZVH, Stiftung Pro Zürcher Haus, 19. Oktober 2009
- Arbeitsgemeinschaft PRO AMT, 19. Oktober 2009
- Umwelt Forum Wettswil, 19. Oktober 2009

Kapitel 10 dieses Berichtes behandelt die nicht berücksichtigten Einwendungen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand die Vorprüfung des Gestaltungsplan-Entwurfs durch das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) statt. Mit Brief vom 23. Oktober 2009 und ergänzendem E-Mail vom 5. November 2009 erstattete das ARV Bericht zur Vorprüfung. Die darin enthaltenen Anliegen sind in der definitiven Gestaltungsplanvorlage beachtet worden.

3 Zone

Die Parzelle Kat.-Nr. 3790, in der sich die Driving Range befindetet, liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Die Anpassung der Vorschriften auf den bestehenden Betrieb und auf die vorgesehenen betrieblichen Änderungen erfordern keine Änderung der Bau- und Zonenordnung, sondern eine Anpassung des bestehenden Privaten Gestaltungsplans bzw. dessen Ersatz durch einen aktualisierten, neuen Gestaltungsplan.

4 Anpassung des Perimeters

Der Private Gestaltungsplan «Driving Range Chrügelmatten» umfasste bisher lediglich das Übungsgelände, nicht jedoch die Gebäude des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Diese Gebäude sind jedoch Teil des Driving Range-Betriebes geworden. Bereits im bestehenden Gestaltungsplan ist in Art. 4 aufgeführt, dass die WC-Anlagen für den Golf-Übungsplatz in den Pferdestallungen zur Verfügung gestellt werden. Nachdem die Pferdehaltung aufgegeben wurde und weitere betriebliche Änderungen statt gefunden haben, ist es nun angezeigt, die Situation dadurch zu bereinigen, dass der Perimeter des Gestaltungsplanes um diese Gebäude erweitert wird.

Der Perimeter wird zudem in Richtung Süden ausgedehnt und von Westen her verschmälert. Diese Formveränderung erlaubt es, gleichzeitig von Norden in Richtung Süden und von Süden in Richtung Norden zu spielen. Dies schafft mehr Regenerationszeitraum für die verbrauchten Rasen-Abschlagplätze.

Zudem ist der Perimeter bezüglich Strassenbauten, die im Zusammenhang mit der N4 realisiert wurden, anzupassen.

Gesamthaft umfasst die neue Abgrenzung des Gestaltungsplans den für den Betrieb der Driving Range und für den Ersatz des Wohnhauses erforderlichen Anteil der Parzelle Kat.-Nr. 3790 sowie die Flächen, welche zu rekultivieren sind.

5 Änderungen gegenüber dem bestehenden Gestaltungsplan

Die vorgesehenen Änderungen betreffen insbesondere:

- Nutzungsanpassungen und Optimierungen im Zusammenhang mit dem Golf-Übungsbetrieb
- Rekultivierungen
- Gestaltung (Gebäudemasse, Dachgestaltung, Materialisierung)

6 Lärmsituation

Der Wohnhaus-Ersatzbau in Bereich 5 wird durch die bestehenden Gebäude vom Strassenlärm abgeschirmt. Der Aussenbereich der Gastwirtschaft (Bereiche 3 und 4) kann durch die Seitenwände vom Strassenlärm abgeschirmt werden. Die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufe III können problemlos eingehalten werden.

7 Erschliessung

Das Areal ist ab der Moosstrasse (Staatsstrasse) erschlossen. Die Zufahrt zu den Hofgebäuden ist mit den N4-Bauarbeiten neu erstellt worden.

Die vorhandenen Parkierungsfelder P1 und P2 decken den Bedarf und sind zweckmässig angeordnet.

Erschliessung und Parkierung können unverändert belassen werden.

Die Bedürfnisse des Brandschutzes, insbesondere die Standorte für weitere Überflurhydranten, sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren mit dem Feuerwehrkommandanten abzuklären. Grundsätzlich gilt, dass für abgelegene Liegenschaften mindestens zwei Überflurhydranten zur Verfügung stehen müssen.

8 Baufelder / Gebäudemasse / Gestaltung / Nutzung

8.1 Bereich 1: Bestehende Gebäude

Die Besonderen Bestimmungen legen in Ziff. 6.1 und - für das bestehende Wohnhaus - in Ziff. 6.5 abschliessend fest, welche Nutzungen in den bestehenden Gebäuden zulässig sind.

8.2 Bereiche 2a und 2b: Baufelder für Überdachung Abschlagplätze

Im Baufeld 2a besteht eine Überdachung der Abschlagplätze. Diese Überdachung wird unverändert belassen.

Im Baufeld 2b ist eine provisorische Überdachung vorhanden. Es ist geplant, diese zu entfernen und durch eine Überdachung entsprechend derjenigen in Baufeld 2a zu ersetzen. Die Erstellung dieser Überdachung ist an die Rekultivierung der Reitplatzfläche gemäss Kapitel 8.8 gekoppelt.

8.3 Bereich 3: Baufeld für Überdachung Gartenwirtschaft und Empfang

Die Gartenwirtschaft wird heute mittels Hecken und Sonnenschirmen vor Witterungseinflüssen geschützt, wobei der Schutz vor Strassenlärm gering ist. Die Situation lässt sich mit einer Überdachung markant verbessern. Zur Abschirmung gegen Wind und Strassenlärm sind Wandabschlüsse gegen Norden und Westen zulässig, wobei Materialien zu wählen sind, welche auf dem Areal bereits vorherrschen. Eine Gestaltung in der Art üblicher Wintergärten ist ausgeschlossen.

Diese Regelung zu den Wandabschlüssen lässt eine Ausdehnung des ganzjährig nutzbaren Gastwirtschaftsraums über das bestehende Mass hinaus nicht zu.

Der südliche Teil des Baufeldes kann – in Kombination mit dem anschliessenden bestehenden Gebäude – für Empfang sowie für Verkauf von Golfartikeln genutzt werden.

Die zulässige Gesamthöhe ist mit 5 m so gewählt, dass die Überdachung an das bestehende Remisendach angeschlossen werden kann.

8.4 Bereich 4: Gartenwirtschaft ohne Überdachung/Pergola

Der Bereich für die offene Gartenwirtschaft erstreckt sich über eine bestehende Platzfläche. Diese Nutzungszuweisung ist erforderlich, damit sowohl klare Grenzen für die Ausübung der gastwirtschaftlichen Tätigkeiten entstehen als auch weiterhin eine unüberdachte Gartenwirtschaftsfläche zur Verfügung steht.

8.5 Bereich 5: Baufeld für Ersatz Wohnhaus

Das Wohnhaus ist mittelfristig zum Abbruch vorgesehen.

Der Ersatzbau soll sich als freistehender Baukörper in die bestehende Gebäudegruppe eingliedern. Die Funktion als Wohnhaus, und somit als ein zentrales Gebäude, soll erkennbar bleiben. Da ein eingeschossiger Bau nicht erwünscht ist, wird die überbaubare Fläche des Baufeldes mittels der Überbauungsziffer von 50 % auf 200 m² beschränkt und wird eine minimale Dachneigung vorgegeben.

Das bestehende Gebäude enthält eine Wohnung mit 6-7 Zimmern und wird vom Vater des Betriebs- und Grundeigentümers im Wohnrecht bewohnt. Der Ersatzbau soll Wohnraum für 2 Generationen bieten, wobei eine der beiden Wohnungen auch als Büroräumlichkeit für den Betrieb genutzt werden kann. Heute liegen die Büroräumlichkeiten ungünstig in einer offenen Galerie über dem Gastwirtschaftsraum.

Die zugeteilte Baumasse von 1'300 m³ wurde folgendermassen hergeleitet:

Element	Masse
Baumasse des bestehenden Wohnhauses Vers.-Nr. 147:	
▪ Hauptbau: 9.0 m x 9.5 m x 9.8 m =	838 m ³
▪ überdachter Sitzplatz und Eingang:	78 m ³
	916 m³
Garage und Schopf Vers.-Nr. 1043:	
Grundfläche: (7.5 m x 8.0 m = 60.0 m ²) + (3.0 m x 2.5 m = 7.5 m ²) = 67.5 m ²	
67.5 m ² Grundfläche x 2.7 m Höhe =	182 m³
Summe Wohnhaus, Garage und Schopf	1'098 m³
Erweiterung um 15 %	165 m³
Baumasse inkl. Erweiterung	1'263 m³
Aufrundung	37 m³
Baumasse für Baufeld Bereich 5	1'300 m³

Die Baumasse des bestehenden Wohnhauses wurde u.a. aufgrund von Angaben des Architekten des Grundeigentümers näherungsweise ermittelt.

8.6 Bereich 6: Ersatz-Weg

Für die durch die Rekultivierung wegfallende Wegverbindung in Bereich 7 muss ein Ersatz geschaffen werden. Der Abbruch der Garage im Bereich 9 schafft die Voraussetzung zur Anlage eines Weges im Bereich 6.

8.7 Bereich 7: Rekultivierung bestehender Wegfläche

Die Rekultivierung der Wegfläche erlaubt es, ackerfähiges Land im Umfang von 2.8 Aren zurück zu gewinnen.

8.8 Bereich 8: Abbruch Reitplatz, Rekultivierung

Die nicht mehr genutzte Reitplatzfläche wird im Umfang von 5.4 Aren rekultiviert. Die Rekultivierung ist an die Erstellung der Überdachung im Baufeld 2b bzw. an den Bezug des Ersatzbaus für das Wohnhaus (Bereich 5) gebunden.

Die neue Abgrenzung des um die Rekultivierungen erweiterten Kulturlandes ist im Plan mit einer grünen Linie dargestellt.

8.9 Bereich 9: Abbruch Garage

Die Garage mit drei Einstellplätzen ist baulich in einem schlechten Zustand. Die Einstellplätze können neu in den Wohnhaus-Ersatzbau integriert oder im ehemaligen Pferdestall westlich von Baufeld 5 untergebracht werden. Der Abbruch schafft die Voraussetzung zur Anlage des Ersatz-Weges gemäss Kap. 8.6.

9 Natur- und Umweltschutz

Der Gestaltungsplanperimeter enthält weder Flächen bzw. Objekte des Vernetzungsprojekts von Wettswil a.A. noch solche des kommunalen Naturschutzinventars.

Es liegen auch keine Objekte aus überkommunalen Schutzverordnungen und Schutzinventaren im Gestaltungsplangebiet.

Der Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächen-Kataster gibt ebenfalls keine Objekte im Gestaltungsplanperimeter an.

Die übrigen Bereiche der Umweltschutzgesetzgebung sind ebenfalls nicht tangiert.

10 Berichterstattung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

10.1 Vorprüfung Kanton

Anregung: Zur vorsorglichen Vermeidung von Luftschadstoffemissionen sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gefördert werden (gute Erreichbarkeit mit dem Velo, genügend Veloabstellplätze, Möglichkeiten zur Materialaufbewahrung, Shuttlebusbetrieb bei publikumsintensiven Anlässen).

Entscheid: Es werden keine entsprechenden Bestimmungen in den Gestaltungsplan aufgenommen.

Begründung: Die Kundschaft der Driving Range konzentriert sich zwecks Ausübung des Golfsports auf den Privatwagen. Die Erreichbarkeit mit dem Velo kann innerhalb des Gestaltungsplangebietes nicht verbessert werden. Möglichkeiten zur Materialaufbewahrung werden im Garderobentrakt angeboten, jedoch kaum benützt. Grossanlässe finden auf einer Übungsanlage nicht statt.

10.2 Einwendungen

Die nachfolgenden drei Eingaben vom 19. Oktober 2009 sind identisch und werden gemeinsam behandelt.

Zürcher Heimatschutz ZVH / Stiftung Pro Zürcher Haus, PRO AMT, Umwelt Forum Wettswil

Einwendungen:

1. Die drei Abschlagplätze sollen auf ein landschaftsverträgliches Mass reduziert werden.
2. Auf das Eingangsgebäude soll verzichtet werden.
3. Die Berechnung für die Erweiterung des Wohnhauses inkl. Schopf und so weiter, soll durch eine amtliche Überprüfung nachvollzogen werden.
4. Das Spielen von Süden gegen Norden soll durch eine Vorschrift im Gestaltungsplan untersagt werden.

Entscheid zu Einwänden 1 (Abschlagplätze) und 2 (Eingangsgebäude):

Auf die Überdeckung des mittleren Abschlagplatzes und die Erstellung des Eingangsgebäudes wird verzichtet.

Entscheid zu Einwand 3 (Berechnung Wohnhaus):

Auf eine zusätzliche amtliche Überprüfung wird verzichtet.

Begründung:

Die Wohnraumberechnung des Architekten wurde bereits durch diejenige Stelle geprüft, welche sämtliche Ausnützungs- und Baumassenberechnungen für die Gemeinde prüft. Zudem ist die Berechnung nachvollziehbar im Bericht dargestellt.

Die gewählte Kombination von Baumassenziffer und Überbauungsziffer ergibt den nötigen Projektierungsspielraum für einen Neubau (§ 83 Abs. 2 PBG). Die zulässige Erweiterung ist genau eingegrenzt, was auch klare Verhältnisse schafft. Angesichts der Tatsache, dass am Wohnhaus aus dem Jahre 1947 bisher keine Erweiterungen vorgenommen wurden, ist eine Volumenerweiterung um 15 % als geringfügig einzustufen.

Die abzurechnenden Garagen gehören zum Wohnhaus und sind als oberirdisches Volumen der Baumasse anzurechnen. Damit möglichst viel Fläche rekultiviert werden kann, wird kein separates Volumen für die Garagierung angeboten. Die Pflichtparkplätze sind im Pferdestall oder innerhalb des Baufensters unterzubringen, was teilweise auch unterirdisch erfolgen kann. Bei beiden Varianten wird kein zusätzliches Bauvolumen erstellt.

Entscheid zu Einwand 4 (Spielen von Süden gegen Norden):

Das Spielen von Süden gegen Norden ist erlaubt, wobei im südlichen Bereich ausschliesslich mobile Einrichtungen zulässig sind. Ziffer 7.3 der Besonderen Bestimmungen ist entsprechend ergänzt worden.

Begründung:

Die Doppelnutzung des Ballflugbereichs ist sinnvoll und kann als haushälterische Landnutzung eingestuft werden.