

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. Januar 2004

22. Nutzungsplanungen Bonstetten/Wettswil a. A. (Erholungszone Golf, Teilgenehmigung)

Die Nutzungsplanungen der Gemeinden Bonstetten und Wettswil a. A. wurden vom Regierungsrat mit Beschlüssen Nrn. 3567/1995 und 3473/1995 genehmigt. Am 10. Mai 2001 beschloss die Gemeindeversammlung Bonstetten und am 18. Juni 2001 die Gemeindeversammlung Wettswil a. A. eine Teilrevision des Zonenplanes betreffend der Erholungszone Golf.

Die dagegen erhobenen Rekurse wurden mit Entscheid der Bau-rekurskommission II vom 25. Juni 2002 (BRKE II Nrn. 0137/0138/0139/0140/2002) gutgeheissen. Vom Eingang der (vorsorglichen) Beschwerden der Gemeinden Bonstetten und Wettswil a. A. wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2002.00249) Vormerk genommen. Die Bau-direktion wird eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Zonenplan-revision baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zu-zustellen.

Mit der Festlegung der Erholungszone Golf und der Gestaltungs-planpflicht soll der Bau und Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes auf einer Fläche von rund 60 ha im Gebiet Stierenmas ermöglicht werden. Das Golfplatzareal befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im als Frucht-folgefläche und als Landschafts-Förderungsgebiet bezeichneten Land-wirtschaftsgebiet. Mit RRB Nr. 10/2003 wurde der regionale Richtplan Knonaueramt mit der Festlegung eines besonderen Erholungsgebietes C für den Golfplatz Stierenmas in Bonstetten und Wettswil a. A. ergänzt.

Im Rahmen des Richtplanverfahrens auf regionaler Stufe für den Golfplatz wurden die überkommunalen Aspekte wie Landschafts- und Naturschutz, öffentliche Erholungsfunktion, verkehrsmässige Erschlies-sung und Ähnliches abgestimmt. Weil es auf übergeordneter Stufe kein Golfplatzkonzept gibt, sind derartige, in der Regel private Projekte in erster Linie davon abhängig, ob die Standortgemeinde und insbeson-dere die betroffenen Grundeigentümer das Vorhaben befürworten und das Land auch zur Verfügung stellen. Die richtplanerische Festlegung von Gebieten für Golfplätze hat dementsprechend nicht Landsicherungs-funktion, sondern stellt sicher, dass ein derartiges Projekt bezüglich der erwähnten Aspekte überkommunal koordiniert beurteilt wird (vgl. RRB Nr. 10/2003).

Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Richtplanfestlegung erfolgt mit der Festsetzung der Erholungszone und des privaten Gestaltungsplanes auf kommunaler Ebene. Da die Grundeigentümer mittels einer Erholungszone und mittels Gestaltungsplans nicht zur entsprechenden Nutzung gezwungen bzw. zu Gunsten der plankonformen Nutzung enteignet werden können, ist die Zustimmung aller Grundeigentümer Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der nötigen Nutzungspläne.

Nach dem Verzeichnis der Vereinbarungen mit den durch das Golfplatzprojekt betroffenen 16 Grundeigentümern wurden nur von zwei Eigentümern noch keine Absichtserklärungen unterzeichnet; diese haben sich aber mündlich bereit erklärt, nach rechtskräftiger Umzonung über ein Baurecht oder einen Abtausch gegen Realersatz zu verhandeln. Hingegen hat der Landeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 439, 440 und 441 auf Gemeindegebiet Bonstetten mit einer Gesamtfläche von rund 4,5 ha seine Absichtserklärung zurückgezogen und damit seine Zustimmung endgültig verweigert.

Aus den dargelegten Gründen sind die auf Gemeindegebiet Bonstetten liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 439, 440 und 441 der Erholungszone Golf von der Genehmigung auszunehmen. Im Übrigen ist die Vorlage, bestehend aus dem Teilzonenplan 1:5000, dem Bericht mit Angaben gemäss Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Im Rahmen der Anhörung haben sich die Golfplatzbetreiber und die Gemeinderäte Bonstetten und Wettswil a. A. mit der Teilgenehmigung einverstanden erklärt.

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Zonenplanrevision derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustimmung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Bonstetten am 10. Mai 2001 und von der Gemeindeversammlung Wettswil a.A. am 18. Juni 2001 festgesetzte Teilrevision des Zonenplanes betreffend die Erholungszone Golf wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die auf Gemeindegebiet Bonstetten liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 439, 440 und 441 der Erholungszone Golf werden von der Genehmigung ausgenommen.

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinden Bonstetten und Wettswil a. A. werden eingeladen, Dispositiv Ziffern I bis III gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2002.00249), den Gemeinderat Bonstetten, 8906 Bonstetten, den Gemeinderat Wettswil a. A., 8907 Wettswil a. A., an die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi