



Privater Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau» und Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Teil 2) – Genehmigung

Gemeinde **Hittnau**

Privater Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau»

- Massgebende - Situationsplan 1:2000 vom 22. Juli 2013
Unterlagen - Bestimmungen vom 22. Juli 2013
- Vermassungsplan Bereiche A – D vom 22. Juli 2013
- Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV vom 22. Juli 2013

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 2)

- Zonenplan 1:5000 (Erholungszone E1 Golfplatz mit Gestaltungsplanpflicht)
- Änderung Bauordnung (Erholungszonen)
- Waldabstandslinie Kat.-Nr. 1090
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Hittnau stimmte mit Beschluss vom 22. Juli 2013 dem privaten Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau» zu und setzte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 2) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Baurekursgerichts vom 22. Januar 2014 und des Bezirksrats Pfäffikon vom 13. März 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. März 2014 ersucht die Gemeinde Hittnau um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wird die mit RRB Nr. 2498/1995 genehmigte Bau- und Zonenordnung in einigen Punkten modernisiert und den neuen Anforderungen angepasst. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zu einer allfälligen teilweisen Nichtgenehmigung der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 1) wurde eine mehrstufige Vorgehensweise festgelegt.

Die Baudirektion genehmigte mit Verfügung Nr. 153 vom 18. Dezember 2014 jene Bestandteile der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 1), welche im Rahmen des Anhörungsverfahrens seitens Baudirektion nicht beanstandet wurden.

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 29. April 2015 können die von den Übergangsbestimmungen RPG und RPV betroffenen Inhalte der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Waldabstandslinie Kat.-Nr. 1090 und Erholungszone E1 Golfplatz mit Gestaltungsplanpflicht) sowie der private Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau» genehmigt werden.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Der Golfplatz Hittnau wurde zwischen 1964 und 1966 gebaut. In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Sanierungen durchgeführt. Der technische Fortschritt und Sicherheitsgründe machen nun umfassendere Anpassungen an den Spielbahnen erforderlich. Um einen sicheren und attraktiven Spielbetrieb aufrechterhalten zu können, wird der bisherige Golfplatz erweitert und baulich ergänzt. Das Sanierungs- und Erweiterungsprojekt basiert auf dem Vorprojekt der Rossknecht Golfplan GmbH und wird im privaten Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau» gesichert.

Aufgrund der Sanierung und Erweiterung der Anlage sind weder eine Intensivierung des Spielbetriebs noch eine betriebliche Vergrösserung des Golfclubs zu erwarten.

Der bestehende Golfplatz befindet sich in der kommunalen Freihaltezone und die zugehörigen Bauten in der Erholungszone. Da eine Golfplatznutzung gesamthaft in einer Erholungszone zuzuweisen ist, wurde im Rahmen der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung das gesamte Golfplatzareal in die Erholungszone umgezont.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanes «Golfplatz Hittnau» wurden Green, Hindernisse und Drainagen saniert, der Sichtbezug zugunsten der Sicherheit der Golfspieler verbessert, die Attraktivität der Spielbahnen gesteigert, der Wasserspeicher für die Bewässerung erhöht, die Bewirtschaftungsinfrastruktur modernisiert und der Abstellplatz zur Entlastung Durchgangsstrasse vergrössert.

Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 2) werden die für den Betrieb notwendigen Bauten und Anlagen der Erholungszone E1 Golfplatz und Erholungszone E5 Friedhof geregelt.

Ergebnis UVP

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplanverfahrens wurde durch die Bauherrschaft ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt. Die im Rahmen des Mitberichtsverfahrens der Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU) gestellten Anträge (UVP Ref. Nr. 0564-2) wurden in geeigneter Form im Gestaltungsplan berücksichtigt. Gestützt auf das begleitende Vorprojekt wurde die Hauptuntersuchung durchgeführt und die entsprechenden Auflagen sind stufengerecht im privaten Gestaltungsplan „Golfplatz Hittnau“ umgesetzt.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 3. Juli 2013 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

Das Golfplatzareal wurde im regionalen Richtplan Oberland als Erholungsgebiet festgesetzt (RRB Nr. 2257/1998). Die geplante Erweiterung der Anlage weicht geringfügig vom Richtplaneintrag ab. Der untergeordneten Abweichung kann im Sinne von § 16 PBG zugestimmt werden. Die nicht im regionalen Richtplan als Erholungsgebiet erfassten Teilgebiete werden im Rahmen des in Revision stehenden regionalen Richtplans zu ergänzen sein.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).



Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau», welchem die Gemeindeversammlung Hittnau mit Beschluss vom 11. November 2013 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Teil 2), die die Gemeindeversammlung Hittnau mit Beschluss vom 11. November 2013 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 584.00 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv VI auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Hittnau wird eingeladen, Dispositiv I - II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinde Hittnau (unter Beilage von vierzehn Dossiers privater Gestaltungsplan «Golfplatz Hittnau» und zwei Dossiers Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teil 2)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier kommunale Nutzungsplanung)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von je zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers)
 - Ingesa Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)
 - Witterra Golfland AG, Postfach, 8335 Hittnau (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: