

DELEGIERTENVERSAMMLUNG

Auszug aus dem Protokoll  
vom 10. Juli 2014

05 3.04.03

**Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. Teilrevision regionaler Richtplan Landschaft, Erholungsgebiet C, Golfpark Beichlen, Wädenswil**

Die Delegiertenversammlung

**beschliesst:**

1. Dem Erläuterungsbericht zu den Einwendungen vom 26. Juni 2014 wird zugestimmt.
2. Der Teilrevision regionaler Richtplan Landschaft, Erholungsgebiet C, Golfpark Beichlen, Wädenswil, vom 26. Juni 2014 wird zugestimmt.
3. Die vorliegende Teilrevision des regionalen Richtplans wird der Urnenabstimmung in der Region Zimmerberg unterstellt. Den Stimmberechtigten der Region Zimmerberg wird mit dem Stimmzettel folgende Frage gestellt:

Wollen Sie folgender Vorlage zustimmen?

Ja / Nein

Eintrag eines „Erholungsgebiets C (Golfpark)“ im regionalen Richtplan Zimmerberg im Gebiet Beichlen, Wädenswil

4. Die Geschäftsleitung wird beauftragt, die Weisung an die Stimmberechtigten auszuarbeiten. Als Grundlage für die Weisung dient der erläuternde Bericht dieses Beschlusses.
5. Der Regierungsrat wird ersucht, nach Ablauf der Fristen und unter Vorbehalt der Verabschiedung der Vorlage durch den Souverän und der Zustimmung der Stadt Wädenswil zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zum privaten Gestaltungsplan Golfpark Beichlen die Richtplanänderung festzusetzen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, Postfach, 8810 Horgen (z.K.)
  - b) Verbandsgemeinden ZPZ (inklusive Akten für die öffentliche Auflage)
  - c) Sekretariat ZPZ, A

## Erläuternder Bericht

### 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.

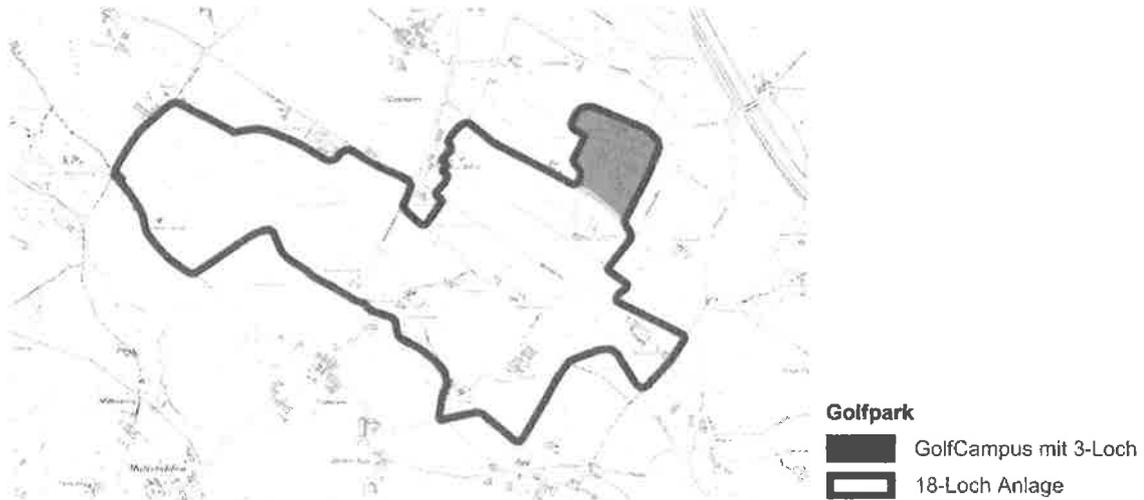


Abb: Der Golfpark setzt sich zusammen aus dem bestehenden GolfCampus (Teilperimeter 1) in der rechtskräftigen kommunalen Erholungszone und dem Perimeter für den Golfplatz (Teilperimeter 2) und umfasst eine Gesamtfläche von rund 67 ha.

Als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans hat 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 dargelegt. Die Studie enthält sämtliche Informationen, welche für eine phasengerechte Prüfung einer regionalen Richtplanrevision erforderlich sind.

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 Geschäftsleitung der ZPZ den Delegierten die nachfolgende Vorlage vor:

### 2. Inhalt der Vorlage

Die Vorlage beinhaltet die Ausscheidung 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 Kanton 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 Zielen vereinbar und erfüllt die Anforderungen an eine übergeordnete Koordination bezüglich Fragen des Landschafts- und Naturschutzes, der Erholung, der Landwirtschaft sowie der Erschliessung.

Allgemein bietet sich mit dem Golfpark Beichlen die Chance einer ökologischen Aufwertung durch die Umnutzung intensiv genutzten Kulturlands und die Schaffung extensiv genutzter Grünräume. 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 weiter geführt und weiter entwickelt 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.
- Die bisherige Koexistenz von Erholungsnutzung und Landwirtschaft soll weitergeführt und weiterentwickelt werden, indem mit der Realisierung des Golfparks mindestens ein Drittel der Golfparkfläche gemäss kantonaler Vorgabe naturnah mit regionstypischen Lebensräumen wie extensiv genutzte Wiesen und Weiden, Einzelbäumen, Hecken, Weiher oder Feuchtwiesen gestaltet wird. 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 ist vor Golfbällen.

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 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 kontra Golfpark zu fällen gilt, im Einzelnen aber weder ein Verhandlungsspielraum für eine Koordination mit den Einwendern bestand noch ein Bedarf für eine Überarbeitung der Richtplanvorlage. Zudem betreffen eine Vielzahl der eingegangenen Einwendungspunkte nachgelagerte Planungs- und Baubewilligungsverfahren und sind deshalb nicht Gegenstand der Teilrevision des regionalen Richtplans.

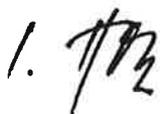
Weil der Golfpark vor und während der öffentlichen Auflage auf ein erhebliches Interesse gestossen ist und in der Region Zimmerberg divergierende Grundhaltungen pro und kontra bestehen, unterstellt die Delegiertenversammlung in Anwendung von Art. 20 lit. a der Verbandsordnung die Zustimmung zur Vorlage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

## 5. Unterlagen

- Teilrevision Landschaftsplan: Dokument mit Plan, Text und Erläuterungsbericht zu den Einwendungen, Entwurf vom 26. Juni 2014
- Planungsbericht: Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV: Entwurf vom 26. Juni 2014

### Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

Präsident:



Ruedi Hatt

Sekretär:



Marcel Trachsler





**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, Entwurf vom 26. Juni 2014  
(28601\_05A\_140626\_revRRP\_Golfpark\_Vorlage\_m\_Einwend)

### 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.

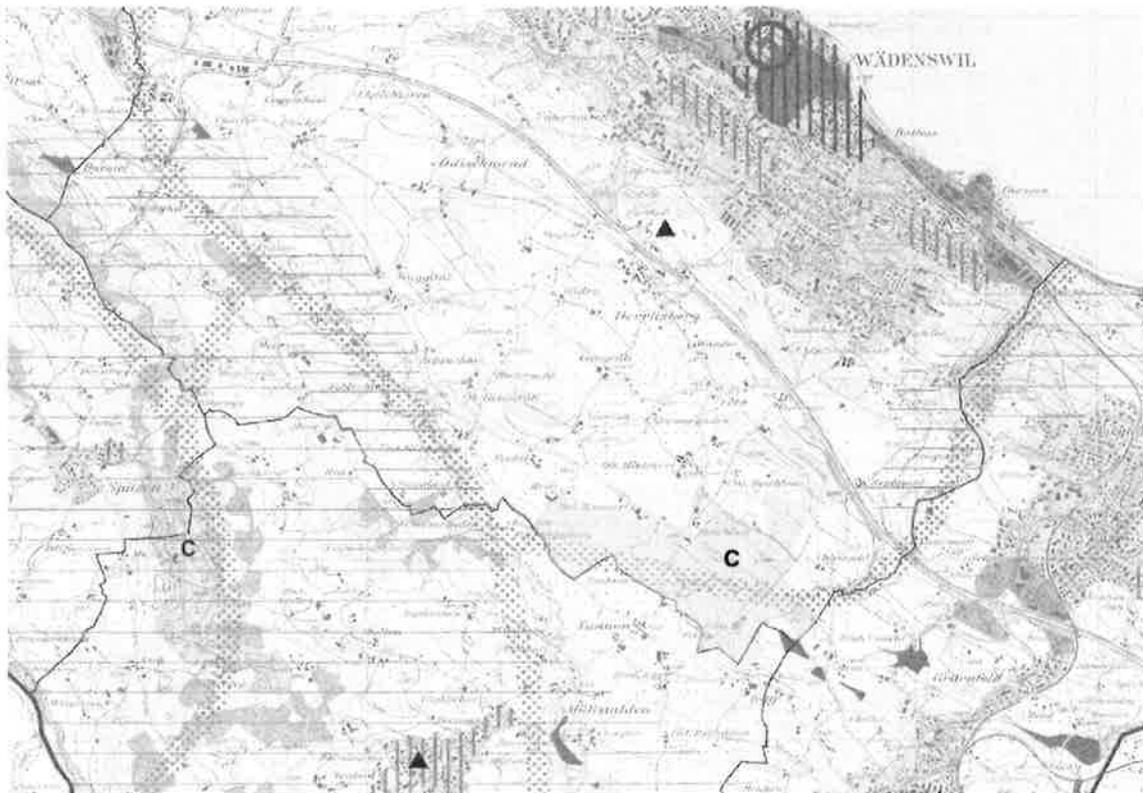
Als allgemeine Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung werden festgelegt:

|              |   |
|--------------|---|
| Horgen:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Parkanlage Seehaus</li><li>• Parkanlage Seerose bis Schiffstation</li></ul> |
| Langnau:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Waldrand Birrwald</li><li>• Waldrand Albisboden</li></ul>                   |
| Kilchberg    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stocken - Asp</li><li>• Chirchmoos - Ghei</li><li>• Navillegut</li></ul>    |
| Thalwil:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Seeanlage Farb - Zehntenhof</li><li>• Bönirain - Eichstock</li></ul>        |
| Oberrieden:  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Äbnet</li></ul>   |
| Richterswil: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiet um die Ruine Alt - Wädenswil</li></ul>                               |
| Schönenberg: | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uferzonen des Teufenbachweihers</li></ul>                                   |

Besondere Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung sind:

|              |                         | Koordinationshinweise:   |
|--------------|-------------------------|--|
| Rüschlikon:  | • Park im Grüene (B)    | Golfpark ist in Struktur der Kulturlandschaft einzubetten (Vernetzungskorridor, Durchwegung, Berücksichtigung Landschaftsentwicklungskonzept LEK Wädenswil), Abstimmungsbedarf mit bestehender Schiessanlage |
| Schönenberg: | • Golfplatz (C)         |  |
| Wädenswil:   | • Golfpark (C)          |  |
| Adliswil:    | • Sportanlage Tüfi (C)  |  |
| Thalwil:     | • Sportanlage Brand (C) |  |

Kartenausschnitt Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft



## Erläuterungsbericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung vom 26. September 2013 bis und mit 26. November 2013 sind 23 Einwendungen eingegangen:

- 9 Einwendungen mit Ablehnungsanträgen
- 5 Einwendungen mit weiteren Anträgen
- 9 Einwendungen ohne Anträge

## Landschaft, Erholungsgebiete

### Einleitung:

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.

Viele eingegangene Einwendungspunkte betreffen nachgelagerte Planungs- und Baubewilligungsverfahren und sind deshalb nicht Gegenstand der Teilrevision des regionalen Richtplans.

### Die Einwendungen werden wie folgt behandelt:

#### A) Jemand beantragt:

1. Die Teilrevision sei erst nach Inkraftsetzung des neuen RPG, des neuen kantonalen Richtplanes und der Kulturlandinitiative festzusetzen, da zum jetzigen Zeitpunkt die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit nicht gegeben sei.

2. Die Teilrevision sei zurückzustellen solange Bedarf, öffentliches Interesse und Dringlichkeit nicht abgeklärt seien.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil gemäss kantonaler Vorprüfung eine hinreichende Rechtsgrundlage für eine Festlegung im regionalen Richtplan besteht. Grundsätzlich besteht eine erhebliche Nachfrage für unterschiedliche Erholungsangebote in der Region Zimmerberg. Deshalb ist es im öffentlichen Interesse, zusätzliche Angebote zu ermöglichen. Der Golfpark Beichlen kann einen Beitrag zur Erholungsversorgung leisten.

#### B) Mehrere beantragen:

1. Wegen dem beträchtlichen Verlust von Fruchtfolgeflächen sei auf einen Golfpark zu verzichten. Die Fruchtfolgeflächen böten eine Existenzgrundlage für die Bauernbetriebe und deren Verminderung führe zu Pachtzinserhöhungen.

2. Die Kompensation von Fruchtfolgeflächen ausserhalb des Golfplatzes sei sicherzustellen.

3. Die Wiederherstellung des Kulturlandes sei mit hohem Aufwand verbunden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da die Fruchtfolgeflächen der richtplanrelevanten Eignungsklassen gemäss kantonalem Richtplan kompensiert werden, 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.

*C) Mehrere beantragen:*

*1. Die Teilrevision sei abzulehnen, da sie dem Auftrag des haushälterischen und nachhaltigen Umgang mit dem Boden gemäss Raumplanungsgesetz widerspreche.*

*2. Die vorgesehene Festlegung eines Erholungsgebietes im Landschaftsförderungsgebiet widerspreche der Priorisierung der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung gemäss regionalem Richtplan.*

*3. Der Golfpark gefährde ein Fördergebiet für Hochstamm-Obstgärten.*

*4. Der Gewässerraum sei zu schützen und das Eindringen von Pestiziden und Düngemitteln sei zu verhindern.*

*5. Mindestens 1/3 der Gesamtfläche des Golfparks sei für naturnahe Zonen und Biotope zu erhalten.*

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.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Forderungen sind aber mit dem Golfparkprojekt und den vorgesehenen Koordinationshinweisen im regionalen Richtplan teilweise erfüllt. Die bisherige Koexistenz von Erholungsnutzung und Landwirtschaft soll weitergeführt und weiterentwickelt werden, indem mit der Realisierung der Golfparks mindestens ein Drittel der Golfparkfläche gemäss kantonaler Vorgabe naturnah mit regionstypischen Lebensräumen wie extensiv genutzte Wiesen und Weiden, Einzelbäumen, Hecken, Weiher oder Feuchtwiesen gestaltet wird. 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.

Allgemein bietet sich mit dem Golfpark die Chance einer ökologischen Aufwertung durch die Umnutzung intensiv genutzten Kulturlands und die Schaffung extensiv genutzter Grünräume.

*D) Mehrere beantragen:*

- 1. Die nötigen Umgestaltungsmassnahmen und Fangnetze zur Sicherheit für den künftigen Golfplatz würden das Landschaftsbild beeinträchtigen.*
- 2. Das Ausmass der Terrainveränderung sei zu minimieren und die wertvollsten Kulturlandflächen seien nicht zu beanspruchen.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da der Golfpark mit den vorgesehenen Massnahmen zu einer Landschafts- und Naturaufwertung führen kann, woraus ein parkähnliche Landschaft resultiert, die einen Gewinn für das Landschaftsbild darstellt. Höchstens 10 % der Flächen dürfen für die Golfanlagen verändert werden. Die Ausrichtung der Golfbahnen wird sich am Gelände orientieren, um Geländemodellierungen zu reduzieren und die Bodeneingriffe möglichst gering zu halten. Die einzelnen Spielbahnen werden so angelegt, das in der Regel keine Fangnetze erforderlich sind und kein Konflikt mit bestehender Erholungsnutzung oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit entsteht.

*E) Mehrere beantragen:*

- 1. Ein Golfpark trage nur zu einer positiven Entwicklung in Landschaftsförderungsgebiet bei, wenn Ausgleichs- und Gestaltungsmassnahmen auf einer fundierten Landschaftsanalyse beruhen und umgesetzt würden. Sonst drohe aus einer Kulturlandschaft mit glazialen, geschwungenen Formen eine Freizeitlandschaft mit kleinräumigen Strukturen zu werden.*
- 2. Das Landschaftsentwicklungskonzept sei in behördenverbindlicher Weise oder vertraglich mit der Betreiberin bezüglich der Umsetzung, Biodiversität, Grünraumgestaltung mit einheimischen Pflanzen und Landschaftserhaltung zu sichern.*

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt, weil der Koordinationshinweis im regionalen Richtplan stufengerecht und hinreichend ist. Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Wädenswil enthält Aussagen zu qualitätssichernden Massnahmen bezüglich künftigem Golfpark. Das LEK verlangt die Erstellung eines Gestaltungs- und Grünraumkonzeptes, die Berücksichtigung des traditionellen Landschaftsbildes, die Revitalisierung des Beichlenbaches, die Ausscheidung von zusammenhängenden ökologischen Ausgleichsflächen und die Sicherstellung und Förderung der biologischen Durchlässigkeit quer und längs zum Tal.

Somit sind fundierte Landschaftsvorgaben und -ziele vorhanden. Die Sicherung der Anforderungen gemäss LEK gilt es mit dem Gestaltungsplan eigentümerverbindlich festzulegen.

*F) Mehrere beantragen:*

*Der Golfpark führe zu vermehrten Nutzungskonflikten mit anderen Erholungsnutzungen und verunmögliche einen Naherholungsraum für alle. Was im Widerspruch stehe mit dem angestrebten qualitativen Wachstum der Stadt Wädenswil.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil der Koordinationshinweis hinreichend und stufengerecht ist. Die bisherige Koexistenz unterschiedlicher Erholungsnutzungen soll weiter geführt und weiter entwickelt 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 Wege für Wanderer und Velofahrer bleiben erhalten.

*G) Mehrere beantragen:*

*Im Hochsommer sei nicht mehr genügend Trinkwasser vorhanden, da bei längerer Trockenperiode bis zu 500 Kubikmeter Wasser benötigt würden.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Gemäss dem vorliegenden Projektstand ist von einem zweckmässigen Umgang mit Wasser und einer hinreichenden Wasserversorgung auszugehen. Die Anforderungen an den Umgang mit Wasser und die Wasserversorgung sind mit dem Gestaltungsplan und der Baubewilligung eigentümerverbindlich festzulegen.

*H) Mehrere beantragen:*

*Das öffentliche Interesse für einen Golfpark gerade an dem Standort sei nicht ausgewiesen, in der näheren und fernerer Umgebung gebe es bereits bestehende Angebote, die den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht würden.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. 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.

*I) Mehrere beantragen:*

*1. Die Bauten seien zwingend der Erholungsnutzung zuzuführen, sonst führe dies zu einer Aufweichung der Trennung von Bau- und Nichtbauzone.*

*2. Der Betrieb der Anlagen sei mit erneuerbaren Energien zu sichern, zudem sei das Clubhaus in Minergie Eco auszuführen.*

*3. Es sei kein öffentliches Interesse für einen Eventraum vorhanden. Auf dieses Angebot sei zu verzichten, da es weder standortgebunden noch funktional mit dem Golfpark verknüpft sei.*

*4. Parkplätze und Werkräume seien unterirdisch anzuordnen.*

*5. Eine Minimierung der Bodenversiegelung sei anzustreben. Es seien sickerfähige Böden vorzusehen.*

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt, weil die Erholungszone gemäss PBG keine zonenfremden Nutzungen zulässt und die Koordinationshinweise im regionalen Richtplan hinreichend und stufengerecht sind. Die ZPZ beurteilt das vorliegende Nutzungskonzept als zonengerecht. Einzelfragen zur baulichen Konzeption der Parkplätze oder Werkräume ebenso wie zur Bodenversiegelung oder dem Energie-Standard sind auf der Stufe Gestaltungsplan eigentümerverbindlich zu regeln.

*J) Mehrere beantragen:*

*Eine Minimierung der Verkehrszunahme und der Lärmemissionen sei zu erreichen, indem die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr attraktiv zu gestaltet sei.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. 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.

*K) Jemand beantragt:*

*Der geplante Perimeter sei aus Sicherheitsgründen um den Gefahrenbereich der Schiessanlage Beichlen zu reduzieren, damit ein ungestörter Betrieb der Anlage ohne Einschränkung für die Benutzer der Golfparks möglich sei.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil die bisherige Koexistenz von Schiessbetrieb und anderen Erholungsnutzungen beibehalten und weiter entwickelt werden soll. Doppel- und Mehrfach-Nutzungen von Bauten und Anlagen sind mit betrieblichen Abstimmungen möglich und erlauben eine gute Flächeneffizienz.

*L) Jemand beantragt:*

*Die Liegenschaft Kat.-Nr. 11823 sei in den Richtplanperimeter der Erholungszone Beichlen einzubeziehen, da die Infrastruktur von Nutzen für Sportler und Erholungssuchende sei.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil die Pferdehaltung auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 11823 nicht als von regionaler Bedeutung zu klassieren ist und keine Doppelnutzungspotenziale mit der Golfpark bestehen. Im Gebiet Beichlen werden nur Erholungsflächen regional festgelegt, die nötig sind für den Golfpark samt doppel- oder mehrfachgenutzten Bauten und Anlagen. Allfällige weitere Richtplanfestsetzungen sind Gegenstand der kommunalen Richtplanung. Grundsätzlich genießt der Pferdebetrieb auf Kat.-Nr. 11823 Bestandesgarantie.

*M) Jemand beantragt:*

*Unterhalt und Umbauten von Hochspannungsleitung seien zu gewährleisten.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil dieses berechtigte Anliegen auf Stufe Sondernutzungsplanung/Baubewilligung zu regeln ist.

*N) Jemand beantragt:*

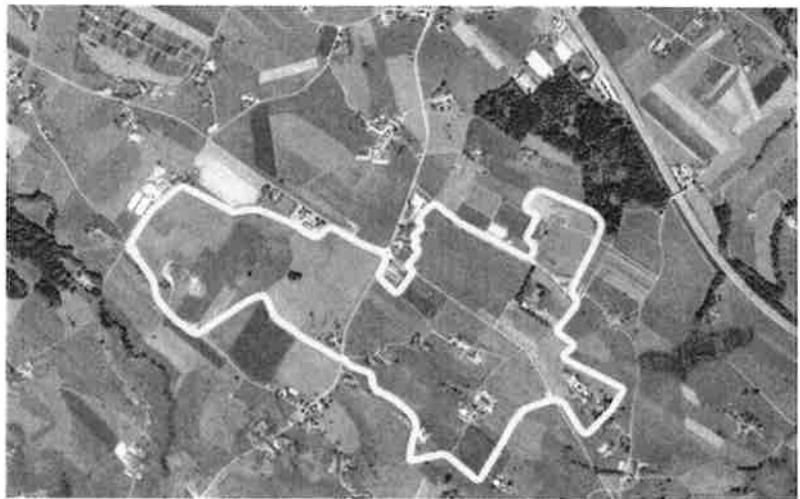
*Mit einer Mehrwertabschöpfung auf neue Pachtverträge und Landverkäufe sei zu verhindern, dass sich einige Wenige an einem Richtplaneintrag respektive an der veränderten Nutzung bereichern und wiederum Landwirte ausserhalb des Planungsperrimeters verdrängen.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil die reklamierte Mehrwertabschöpfung nicht Gegenstand des regionalen Richtplans ist.

Regionaler Richtplan Zimmerberg,  
Teilrevision Landschaft, Erholungsgebiet C,  
Golfpark Beichlen, Wädenswil

# Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV

Entwurf vom 26. Juni 2014



|        |                                       |    |
|--------|---------------------------------------|----|
| Inhalt |                                       |    |
|        | 1. Einleitung                         | 3  |
|        | 1.1 Umfeld und Vorgeschichte          | 3  |
|        | 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage   | 5  |
|        | 1.3 Gesamtablauf                      | 11 |
|        | 2. Projekt                            | 13 |
|        | 2.1 Grundidee öffentlicher Golfpark   | 13 |
|        | 2.2 Projektbestandteile im Einzelnen  | 14 |
|        | 2.3 Sicherung Grund und Rechte        | 16 |
|        | 3. Richtplaneintrag                   |    |
|        | Funktion und materielle Anforderungen | 17 |
|        | 3.1 Zweck                             | 17 |
|        | 3.2 Verhältnis zur Nutzungsplanung    | 17 |
|        | 3.3 Betrieb                           | 18 |
|        | 3.4 Golfbahnen und Ausgleichsflächen  | 18 |
|        | 3.5 Gebäude                           | 18 |
|        | 3.6 Erschliessung                     | 18 |
|        | 3.7 Umwelt                            | 20 |
|        | 4. Auswirkungen                       | 26 |
|        | Anhang Projektskizze                  | 27 |

# 1. Einleitung

## 1.1 Umfeld und Vorgeschichte

### 1.1.1 Golf am linken Zürichseeufer

Am linken Zürichseeufer besteht als einziger Golfplatz seit 1967 der Golfplatz Schönenberg. Er ist ein Privatclub (Golf & Country Club Schönenberg) und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die „GolfPark Thalwil GmbH“ betreibt eine Driving-Range mit 3-Loch-Anlage in Thalwil. Eine vergleichbare Anlage der Genossenschaft Migros Zürich (GMZ) in Wädenswil ist seit 2011 in der Erholungszone Beichlen in Betrieb (GolfCampus Wädenswil).

Trotz der Entwicklung des Golfspiels zum Breitensport und einer ungebrochen hohen Nachfrage im Raum Zürich, insbesondere in der Region Zimmerberg, ist vor allem das Angebot an Spielmöglichkeiten ungenügend. Dies wird auch durch eine Studie von Isopublic aus dem Jahre 2011 bestätigt. Heute müssen Golferinnen und Golfer aus dem Raum Zürich auf Anlagen in den umliegenden Kantonen und sogar im Ausland ausweichen.

### 1.1.2 Golfplanungen in Wädenswil

Die GMZ hat 2004 südlich der Autobahnausfahrt Wädenswil im Gebiet Stocken die Planung für einen Golfplatz an die Hand genommen. Dieses Projekt „Stocken“ stiess auf wenig Interesse bei den Grundeigentümern und es ist ihm auch Opposition insbesondere aus bäuerlichen Kreisen erwachsen. Als Konsequenz davon wurde das Projekt storniert. Später wurde von der damaligen „Beichlen Golf GmbH“ eine Driving Range (heutiger Standort GolfCampus, Beichlen) und ein Golfplatz geplant. Der mögliche Projektperimeter umfasste eine Fläche von ca. 240 ha entlang der Autobahn zwischen Herrlisberg und unterhalb Chleiweid (östlich des Geerenholzes) - und auf dieser Länge bis hinauf an die Grenze Gemeinde Schönenberg. Eine umfangreiche schriftliche Grobabklärung bei den verschiedenen zuständigen kantonalen Stellen hat diesem Projekt Beichlen im Jahre 2009 grundsätzlich Machbarkeit attestiert. Von privater Seite wurde zum gleichen Zeitpunkt, wiederum im Gebiet Stocken, ein anderes Golfplatzprojekt verfolgt.

### 1.1.3 Planung der Golfanlage Beichlen durch die GMZ

#### a. Etappierte Planung und Realisierung

Nach Vorliegen der Baubewilligung der Driving Range in der Beichlen und der positiven Beurteilung des Golfparkprojekts durch die zuständigen kantonalen Verwaltungsstellen hat die GMZ das Projekt Beichlen von der früheren Projektträgerin, der Beichlen Golf GmbH, erworben. Mit Beschluss vom Januar 2010 hat der Stadtrat von Wädenswil entschieden, dass das Gebiet Beichlen als Golfparkstandort sehr geeignet sei und zwar insbesondere auch deshalb, weil die nötige Infrastruktur weitestgehend in der bereits früher festgesetzten und rechtskräftigen Erholungszone situiert werden kann.

In dieser bestehenden Erholungszone Beichlen mit Fussballplätzen, Schiessanlage und Hunde-Ausbildungsplatz wurde der GolfCampus Wädenswil erstellt. Clubhaus und Driving-Range sind seit 2011, der 3-Loch-Kurzparcours seit 2012 in Betrieb.

Seit 2010 wurde die Planung eines Golfparks im Gebiet Beichlen parallel zur vorgezogenen Realisierung der Übungsanlage vorangetrieben, d.h. es wurden insbesondere Landverhandlungen geführt und die nötigen Abklärungen in den Bereichen Landschaft und Natur, allgemeine Erholungsnutzungen, Verkehr und Golfinfrastruktur getroffen.

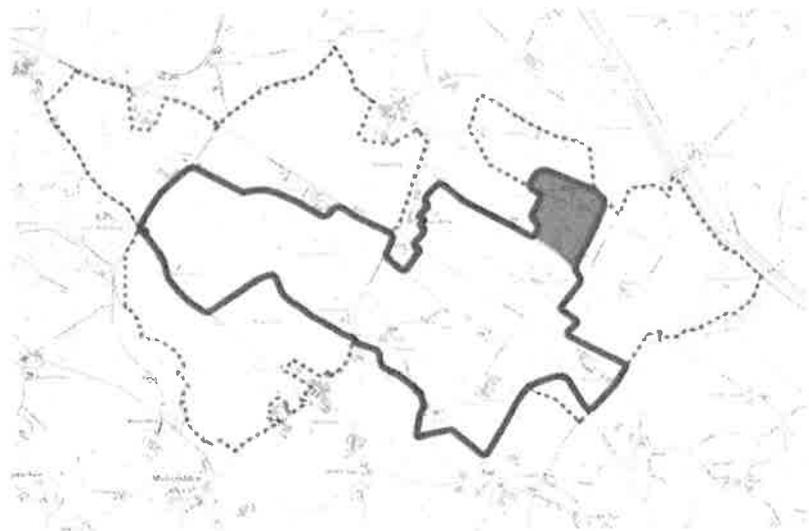
b. Aktuelles Konzept

Ein aktualisiertes und gegenüber dem „Vorgängerprojekt 2009“ verkleinertes Konzept wurde von den kantonalen Stellen mit Bericht vom April 2012 ebenfalls grundsätzlich positiv beurteilt (Perimeter Vorprüfung 2012). In der Folge ist es erneut überarbeitet worden (insbesondere Verzicht auf Flächen im BLN-Gebiet auf Gemeindegebiet Schönenberg). Der Golfpark besteht mit Blick auf die nötigen Festlegungen im Regionalen Richtplan aus dem bestehenden GolfCampus (Teilperimeter 1) in der rechtskräftigen kommunalen Erholungszone sowie dem Perimeter für den Golfplatz (Teilperimeter 2) mit einer Gesamtfläche von rund 67 ha.

(Näheres zu Betriebskonzept und Raumprogramm in Kapitel 2 und zu den inhaltlichen Anforderungen an den Richtplaneintrag in Kapitel 3)

**Golfpark**

-  GolfCampus mit 3-Loch
-  18-Loch Anlage
-  Perimeter Vorprüfung 2012



c. Teilperimeter 1:  
GolfCampus 3-Loch, Clubhaus und  
übrige Infrastruktur

Die Übungsanlage mit Driving-Range und 3-Loch-Kurzparcours bleibt im Prinzip bestehen. Im Hinblick auf den Betrieb der 18-Loch Anlage südlich der Beichlenstrasse werden das Clubhaus und die übrige Infrastruktur innerhalb der rechtskräftigen kommunalen Erholungszone weiterentwickelt.

Diese Flächen werden in der Richtplan-Karte dem besonderen Erholungsgebiet zuzuweisen sein und zwar überlagernd zu den entsprechenden Teilen der rechtskräftigen kommunalen Erholungszone.

d. Teilperimeter 2:  
18-Loch Golfplatz

Südlich der Beichlenstrasse, im Wesentlichen begrenzt durch den Mosliweg im Westen sowie die Gemeindegrenzen zu Schönenberg und zu Samstagnen im Süden und Osten liegt der Perimeter für den neuen Golfplatz. Mit vergleichsweise sehr geringen Bodenverschiebungen und Geländeänderungen kann hier eine Anlage mit markanter Aufwertung der landschaftstypischen Elemente und des Naturpotenzials erstellt werden.

Diese Flächen werden ebenfalls in der Richtplan-Karte dem besonderen Erholungsgebiet zuzuweisen sein. Hier sind die Festlegungen im Richtplan Grundlage für die spätere Umzonung von der kantonalen Landwirtschafts- in die kommunale Erholungszone; gleichzeitig mit dieser Umzonung soll ein Gestaltungsplan über die beiden Teilperimeter 1 und 2 festgesetzt werden.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Als Basis für die Festlegung des Eintrages in den regionalen Richtplan und für die Ausarbeitung des Projektes und des Gestaltungsplanes sind folgende Grundlagen von entscheidender Bedeutung:

### 1.2.1 Kantonaler Richtplan (Revisionsantrag an Kantonsrat März 2012)

Im kantonalen Richtplan ist das Golfplatzgebiet dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Der Golfplatz liegt in einem Gebiet mit relativ tiefer Nutzungseignung der landwirtschaftlichen Böden. Durch das Gebiet verläuft zudem eine Hochspannungsleitung.

Der gesamte Golfpark liegt im Landschaftsförderungsgebiet. Förderschwerpunkte sind die Erhaltung der Obstgärten und die traditionelle Kulturlandschaft.

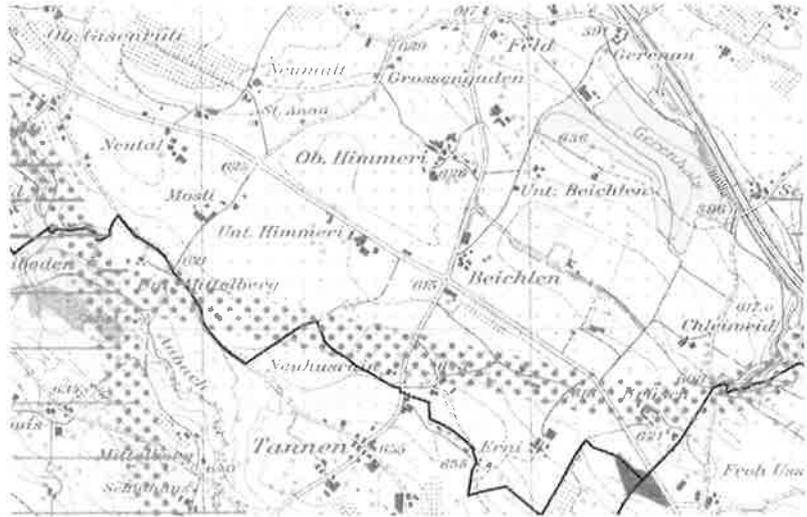


b. Landschaftsplan

-  Landwirtschaftsgebiet
-  Fruchtfolgefläche\*
-  Naturschutzgebiet
-  Aussichtspunkt
-  Ökologische Vernetzung / Grünzug
-  Landschafts-Förderungsgebiet

\* Aktuelle FFF,  
 vgl. Abb. Kapitel 3.7.8 c

Die Region hat im Bereich des Golfplatzes einen Vernetzungskorridor bezeichnet.



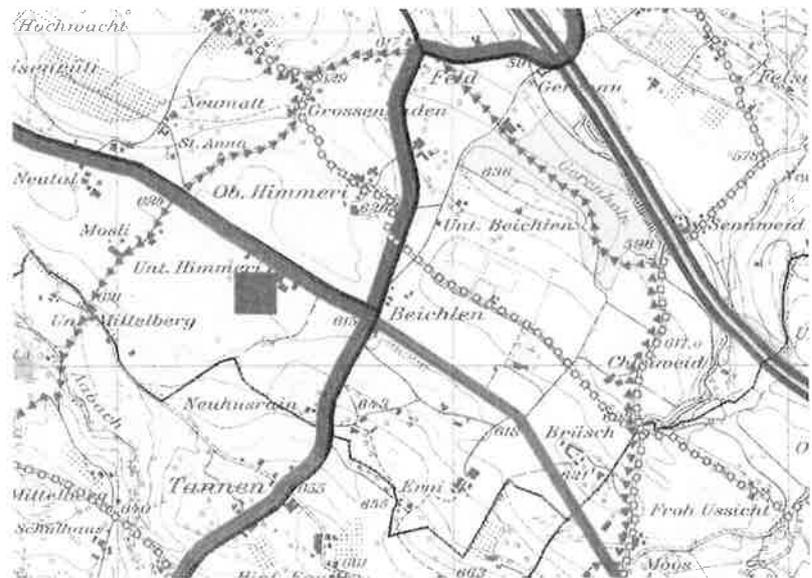
c. Verkehrsplan

Strassen, Velowege und Reitwege

Im Bereich des Golfparks sind verschiedene Anlagen festgelegt:

- Staatsstrassennetz mit Buslinien (Schönenbergstrasse und Obere Bergstrasse/Beichlenstrasse)
- Radwege (entlang Beichlenbach)
- Reitweg

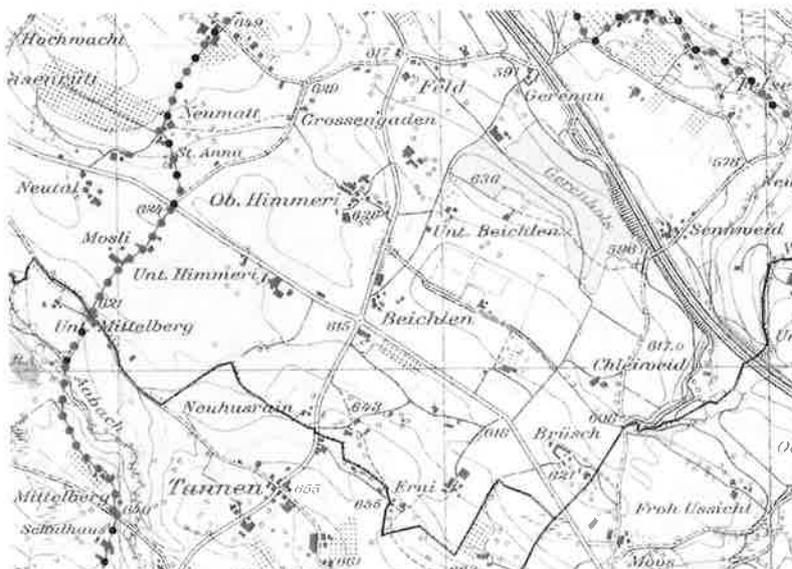
| Übergeordnete Festlegungen  | Regionale Inhalte   |               |
|---|---|---------------|
|  bestehend, getrennt |  bestehend, getrennt | Autobahn      |
|                      |                      | Staatsstrasse |
|                      |                      | Werkhof       |
|   |                      | Radweg        |
|   |                      | Reitweg       |



d. Verkehrsplan  
 Fuss- und Wanderwege

- gelber Fuss-/ Wanderweg ohne Hartbelag
- Fuss-/ Wanderweg mit Hartbelag

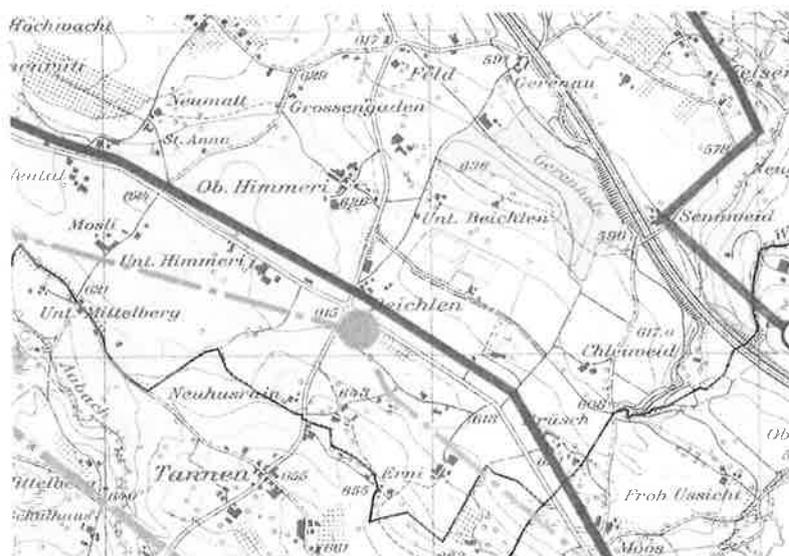
Innerhalb des Ausbauprojektes verlaufen keine regionalen Fuss- und Wanderwege.



e. Versorgungsplan

Entlang der oberen Bergstrasse/Beichlenstrasse ist eine Wasserleitung festgelegt.

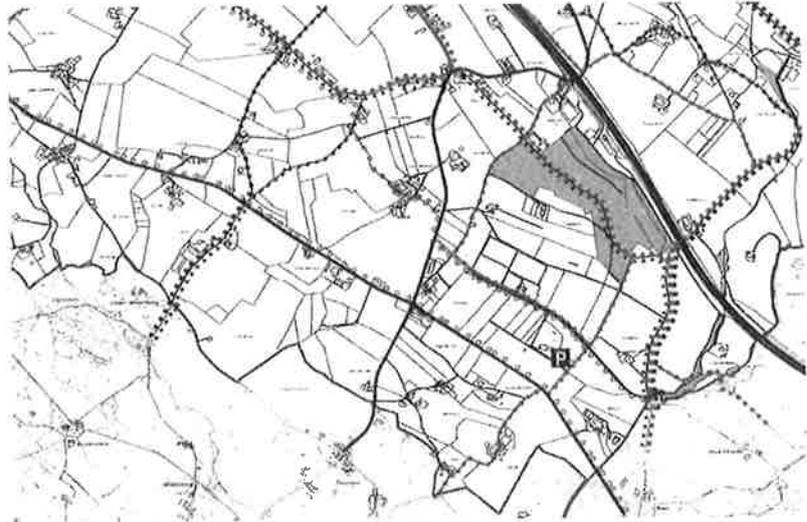
- |                            |                   |                          |
|----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Übergeordnete Festlegungen | Regionale Inhalte |                          |
| ----- gelber               | ----- gelber      | Wasserversorgung         |
| -----                      | -----             | Hauptleitung             |
| ○                          | ○                 | Unterwerk                |
| ○                          | ○                 | Freibleitung, bis 110 kV |



### 1.2.3 Kommunalen Richtplan

| draussen | innen |  |
|----------|-------|--|
|          |       | Hochwert- / geschützte   |
|          |       | Hauptverkehrsstrasse   |
|          |       | Regionale Strassen zur Umklassierung in<br>Kommunale Strassen vorgesehen |
|          |       | Grenznutzfläche  |
|          |       | Regionaler Radweg  |
|          |       | Regionaler Fussweg   |
|          |       | Regionaler Reitweg   |
|          |       | Kommunaler Radweg  |
|          |       | Kommunaler Fussweg   |
|          |       | Parkierung im öffentlichen Interesse                                     |

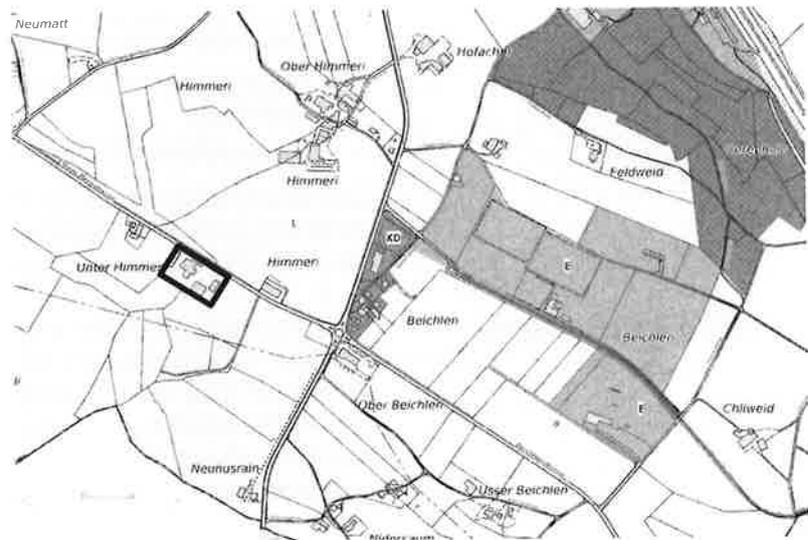
Ergänzend zum regionalen Richtplan ist im kommunalen Richtplan ein Radweg am Kleinweidweg bezeichnet.



### 1.2.4 Bau- Zonenordnung

Gemäss Bau- und Zonenordnung sind in der Erholungszone Beichlen Sport- und Freizeitanlagen samt Infrastruktur für Rensenspiele, Schiessen, Hundesport etc. zulässig. Es sind nur besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig. Andere Gebäude sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zu planen.

Zonenplan Wädenswil  
(Ausschnitt Beichlen)



### 1.2.5 Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Der quer durch das Areal verlaufende Korridor für ökologische Vernetzung deutet das Aufwertungspotenzial an, welches mit dem Golfparkprojekt realisiert werden kann.

### 1.2.6 LEK

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Wädenswil macht verschiedene Aussagen zu einem künftigen Golfpark Wädenswil. So ist die Anlage insbesondere gut in die Landschaft zu integrieren. Sie hat die Erholungsaktivität der Bevölkerung nicht einzuschränken und die biologische Vernetzung sicherzustellen. Daneben soll auch für standorttypische Flora und Fauna Lebensraum entstehen. Insgesamt trägt die Anlage zu einer Verbesserung der vorhandenen Qualitäten bei. Konkret werden folgende Massnahmen genannt:

- Erstellung Gestaltungs- und Grünraumkonzept, bei dem auch benachbarte Sportanlagen und Infrastrukturen neben dem eigentlichen Golfpark integriert werden.
- Berücksichtigung des traditionellen Landschaftsbildes (u.a. Fliessrichtung).
- Erhalt und uneingeschränkter Zugang der Fuss- und Wanderwegverbindungen entlang des Beichlenkanals, der Gerenstrasse und Gossgadenstrasse, Gerenholz-Kleinweidweg-Sunftweg sowie des Nidersaumwegs.
- Realisierung Radwegverbindung gemäss regionalem Richtplan.
- Erstellung ergänzender Erholungseinrichtungen.
- Revitalisierung Beichlenbach.
- Ausscheidung von zusammenhängenden ökologischen Ausgleichsflächen.
- Sicherstellung und Förderung der biologischen Durchlässigkeit quer und längs zum Tal.
- Regelungen langfristiger Nutzungs- und Pflegeverantwortlichkeiten.
- Sicherstellung Erfolgskontrolle.

Der Stadtrat hat dem LEK Wädenswil als Leitlinie bei allen raumwirksamen Tätigkeiten und Entscheiden mit Beschluss vom 22. Oktober 2012 zugestimmt.

### 1.2.7 Gewässerraum

Der Beichlenbach/Wildbach ist ein öffentliches Gewässer (Nr. 10) und verfügt über eine Gewässerparzelle von rund 6 Metern Breite. Es sind die Vorschriften zum Gewässerraum zu beachten (keine Bauten und Anlagen, nur extensive Nutzungen). Bei der Gewässersohlenbreite von 0.8 Meter beträgt der Gewässerraum mindestens 11 Meter.



|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Abschnitt-Nummer               | 28                     |
| Gewässer-Nummer                | 30177                  |
| Erhebungs-Datum                | 05.06.2011             |
| Von [m]                        | 5755                   |
| Bis [m]                        | 6238.46924             |
| Breite Gewässerachse [m]       | 0.6                    |
| Abschnitt eingodolt?           | Nein                   |
| viele natürliche Abstürze?     | Nein                   |
| Brillenvariabilität            | keine                  |
| Tiefenvariabilität             | keine                  |
| Verbauung Gewässerachse        | vollständig (100%)     |
| Material Sohlenverbauung       | undurchlässig          |
| Verbauung Böschungsfuss links  | vollständig (100%)     |
| Verbauung Böschungsfuss rechts | vollständig (100%)     |
| Material Böschungsfuss links   | Holz (durchlässig)     |
| Material Böschungsfuss rechts  | Holz (durchlässig)     |
| Breite Uferbereich links [m]   | 3                      |
| Breite Uferbereich rechts [m]  | 2                      |
| Bewuchs Uferbereich links      | gewässerfremd          |
| Bewuchs Uferbereich rechts     | gewässerfremd          |
| Bemerkungen zum Abschnitt      |                        |
| Beurteilungsklasse             | künstlich / naturfremd |

## 1.3 Gesamtablauf

### 1.3.1 Erholungsgebiet im regionalen Landschaftsplan

Die bestehende Golf-Übungsanlage (GolfCampus) liegt in der kommunalen Erholungszone. Das gesamte zusätzliche Areal für die Erstellung eines Golfparks ist ebenfalls der Erholungszone zuzuweisen. Auf dieser Grundlage ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, welcher insbesondere die Lage und die Abmessungen der Bauten sowie die Gestaltung, Pflege und Nutzung der übrigen Flächen regelt. Als Basis für diese kommunalen Nutzungsplanungen ist im regionalen Richtplan ein Erholungsgebiet festzusetzen.

- Antrag der Migros an den Stadtrat Wädenswil zur Prüfung und Beschlussfassung zu Handen der ZPZ
- Antrag des Stadtrates Wädenswil zur Aufnahme eines Erholungsgebietes "Golfplatz Wädenswil" an die ZPZ
- Beratung und Verabschiedung durch die Delegiertenversammlung ZPZ zuhanden der kantonalen Vorprüfung und anschliessend zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung der Nachbargemeinden und -regionen.
- Auswertung der Mitwirkung und Bereinigung der Vorlage
- Beschluss Delegiertenversammlung
- Urnenabstimmung
- Festsetzung Regierungsrat

### 1.3.2 Hinweis Kulturlandinitiative

Mit Kreisschreiben an die Gemeinden vom 12. Juli 2012 hat die Baudirektion Weisung über den Umgang mit Planungsvorlagen erteilt für die Zeit, bis eine Umsetzungsvorlage zur kantonalen Kulturlandinitiative vorliegt, die in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 angenommen wurde. Im Grundsatz sistiert werden alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Ausdrücklich einer näheren Prüfung auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit zugänglich bleiben u.a. „... das Schaffen von Freihalte- und Erholungszonen nach §§ 61 ff. PBG“.

Das nötige Planungsverfahren auf Stufe regionaler Richtplan kann deshalb weiterverfolgt und es kann der Planungsgruppe Antrag gestellt werden; insbesondere sind auch die öffentliche Auflage und das Vorprüfungsverfahren bereits vor Vorliegen einer Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative durchführbar.

### 1.3.3 Ergebnis Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung (Schreiben ARE vom 22. August 2013) hat ergeben, dass dem Golfvorhaben nichts grundsätzliches entgegensteht und eine Festsetzung der Revision des regionalen Richtplans in Aussicht gestellt wird.

Aufgrund der Vorprüfungserwägungen des Kantons hat die ZPZ die Revisionsvorlage mit Koordinationshinweisen im Richtplantext ergänzt: Insbesondere gilt es den Golfpark in die Struktur der Kulturlandschaft einzubetten.

Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die ZPZ die Revision des regionalen Richtplans weiter vorantreiben und dem Regierungsrat zur Festsetzung beantragen kann. Die Festsetzung der Revision durch den Regierungsrat soll aber gleichzeitig mit der Genehmigung der Revision der kommunalen Nutzungsplanung und des Gestaltungsplans (mit UVP) durch die Baudirektion erfolgen. Mit dieser Koordination soll verhindert werden, dass im regionalen Richtplan grossflächige Festlegungen getroffen werden, welche ggf. nicht umgesetzt werden.

## 2. Projekt

### 2.1 Grundidee öffentlicher Golfpark

#### 2.1.1 Weiterentwicklung Infrastruktur in heutiger Erholungszone

Im Gebiet Beichlen soll der GolfCampus zu einem Golfpark mit einer 18-Loch Anlage ausgebaut werden. Der bestehende GolfCampus soll Bestandteil des neuen Golfparks werden. Das bestehende Clubhaus kann an dieser Stelle ausgebaut werden. Für den Betrieb eines Golfparks sind zusätzliche Infrastrukturen wie Garderoben, Werkhof und eine Einstellhalle für Caddies geplant; diese werden grundsätzlich innerhalb des Perimeters der bereits heute rechtskräftigen Erholungszone konzentriert.

#### 2.1.2 Entwicklung zum Breitensport

Der Golfsport hat sich zu einem erschwinglichen Breitensport entwickelt. Die Migros betreibt heute erfolgreich 8 öffentliche Golfanlagen. Bereits knapp 100'000 Personen spielen in der Schweiz Golf. Der Golfverband gehört mit über 80'000 Mitgliedern zu den 10 grössten Sportverbänden in der Schweiz. Teure Eintrittsgebühren und Mitgliedschaftsbeiträge existieren bei einigen exklusiven Privatanlagen zwar nach wie vor. Zum grossen Wachstum haben jedoch vor allem die clubfreien Golfer beigetragen, welche für einen geringen Betrag beim schweizerischen Golfverband offiziell registriert sind und damit Zutritt zu den meisten Golfanlagen haben. 2016 wird Golf olympisch, was die Popularität dieses Sports unterstreicht.

Golf ist ein idealer Familiensport und kann bis ins hohe Alter ausgeübt werden. Er fördert die Bewegung und ist gesund.

#### 2.1.3 Vorteile für Gemeinde und Region

Der Golfpark in der Beichlen:

- schafft ein neues öffentliches Sport-Angebot
- erhält und erweitert das frei zugängliche gastronomische Angebot
- erhält und schafft zusätzliche ökologisch wertvolle Grünflächen
- schafft Arbeitsplätze
- verursacht nur wenig Lärm und Verkehr
- kommt weitestgehend ohne Dünger und Pflanzenschutzmittel aus
- kostet die öffentliche Hand nichts
- erhöht insgesamt die Attraktivität der Region.

## 2.2 Projektbestandteile im Einzelnen

### 2.2.1 Heutige Anlage GolfCampus Wädenswil

Das heutige Angebot des GolfCampus Wädenswil umfasst:

- 14 gedeckte, vollautomatische Abschlagplätze.
- 24 Abschlagplätze, teilweise ab Rasen.
- Tech-Lab Golf Academy mit: Trackman Gaming Bay, Flight Scope, Sam Puttlab.
- Kurzspielanlage: grosses Putting Green und Pitching Bereich.
- 3 - Loch Pitch & Putt Anlage, mit 9 Tees und Regelparcours.
- Indoor-Putting Green.
- Theorieraum.
- Öffentliches Bistro mit Bar, für ca. 50 Personen und Terrasse mit Lounge



### 2.2.2 Geplanter Golfpark a. Spielflächen Golfpark

Die Flächen in der Beichlen eignen sich gut für die Gestaltung eines Golfparks (vgl. auch Projektskizze im Anhang):

- Landschaftsraum mit vergleichsweise geringen Naturwerten und hohem Aufwertungspotenzial.
- Suboptimale Klimazone (unterschiedliche Frucht- und Bewirtschaftbarkeit Boden).
- Gute und konfliktarme Erschliessung.
- Geringes Konfliktpotenzial mit Spaziergängern, Velofahrern und Reitern.
- Bereits bestehende vielfältige Sport-Infrastruktur im Bereich der rechtskräftigen Erholungszone.

b. Clubraum und übrige  
Infrastruktur

Folgende Erweiterungen der Infrastruktur sind vorgesehen:

In heute bestehender Erholungszone:

- Bestehendes Clubhaus:
  - Eventsaal für Anlässe bis ca. 140 Personen (Turniere, öffentliche Events, etc.)
  - Ausbau Lagerraum (Gastronomie, Golf Academy, Administration)
- Zusätzliches Betriebsgebäude
  - Garderoben für Damen und Herren, je mit Schränken (ca. 200), Duschen (5) und Toiletten (2)
  - Einstellhalle mit Schränken für Caddies (ca. 500)
- Parkplätze (ca. 200)

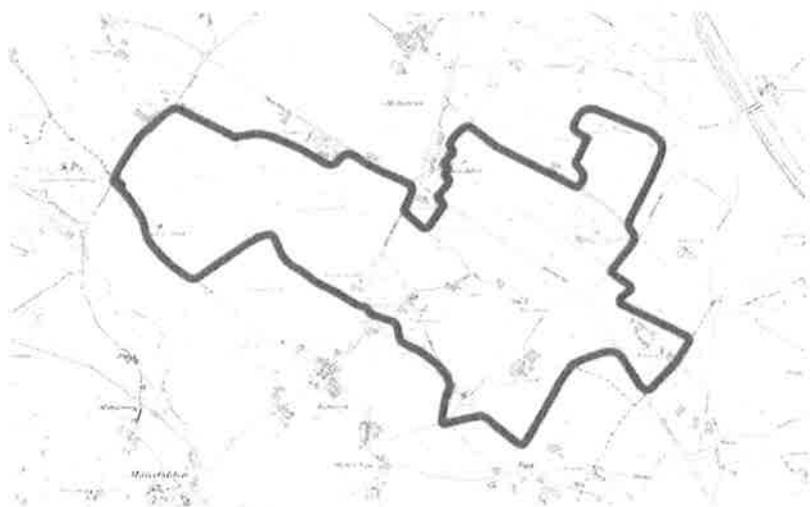
Anderweitig in bestehenden Gebäuden (noch zu bestimmen):

- Werkhof (insgesamt ca. 500m<sup>2</sup>):
  - Werkstatt für Service und Reparatur Pflegemaschinen
  - Lagerraum Zubehör Greenkeeping
  - Silo für Sand

Der Ausbau der Infrastruktur ist mit Ausnahme des Werkhofes in der heute rechtskräftigen Erholungszone geplant, einerseits auf dem Gelände des bestehenden GolfCampus, andererseits auf der Fläche, wo sich heute die Hundeschule befindet (Betriebsgebäude und Parkplätze).

Heute stehen dem GolfCampus 30 Parkplätze beim Schiessplatz zur Verfügung. Weitere ca. 60 sind für die Öffentlichkeit benutzbar. Die 90 Parkplätze stehen jedoch bei Schiessbetrieb ausschliesslich den Schützen zur Verfügung. Für die Hundeschule wird – ebenfalls in der heute rechtskräftigen Erholungszone – ein Alternativstandort gesucht.

c. Perimeter Golfpark

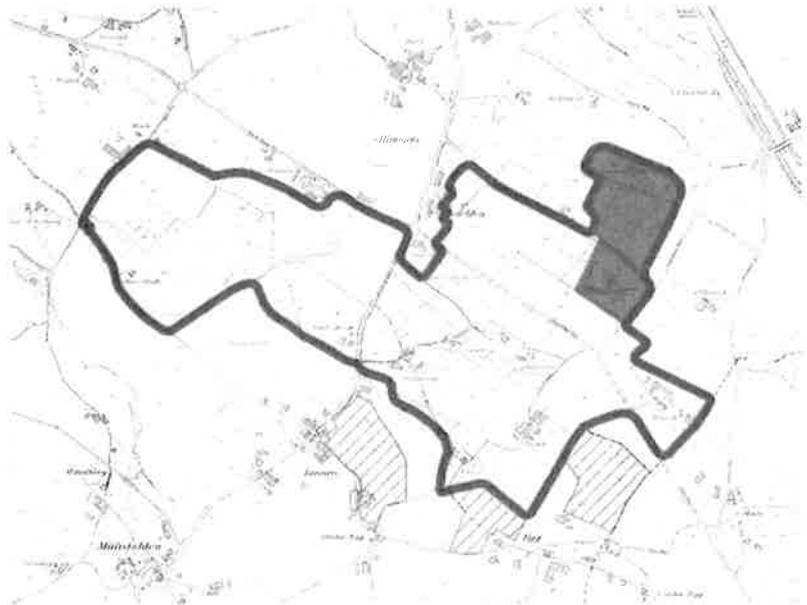


## 2.3 Sicherung Grund und Rechte

### Grundstücke

Die Migros hat einen Grossteil der Flächen für das aktuelle Ausbauprojekt mit Pachtverträgen gesichert. Für die Flächen im Eigentum der Stadt Wädenswil sind entsprechende definitive Beschlüsse auf den Zeitpunkt der Zustimmung zu dieser Planungsvorlage vorgesehen. Gesichert sind zudem rund 6ha Ersatzland ausserhalb des Golfperimeters.

### Übersicht gesicherte Flächen



### Richtplanung / Nutzungsplanung

Im regionalen Richtplan ist die Fläche, innerhalb derer die verschiedenen Bestandteile des Golfparks realisiert werden können, behördenverbindlich umschrieben. Die definitiven grund-eigentümerverbindlichen Abgrenzungen ergeben sich erst nach Abschluss der Detailplanung und werden auf Stufe Nutzungsplanung festgelegt (Erholungszone und Gestaltungsplan).

Mit dem Einbezug von Flächen in den Richtplanperimeter, die noch nicht vertraglich gesichert sind, werden also noch keine Aussagen über die spätere Zuweisung in der Nutzungsplanung gemacht.

Spezialfall Schiessplatz: Er liegt wie die Driving Range in der bereits heute bestehenden Erholungszone. Die genauen Abgrenzungen zwischen Schiessbetrieb und den übrigen Erholungs-nutzungen werden mit dem Gestaltungsplan geregelt wie auch allfällige gemeinsame Nutzungen (z.B. Parkplätze).

## 3. Richtplaneintrag Funktion und materielle Anforderungen

### 3.1 Zweck

#### Richtplaneintrag

Der Richtplaneintrag ist Grundvoraussetzung für die Ausscheidung einer Erholungszone und den Gestaltungsplan.

Parallel zur nachfolgenden Nutzungsplanung werden die golf- und betriebstechnischen Anforderungen und insbesondere auch die Qualitäten der gesamten Anlage bezüglich Natur und Umwelt zu konkretisieren sein. Für den Richtplaneintrag ist noch keine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. In diesem Kapitel 3 sind die verschiedenen massgeblichen Aspekte aufgeführt. Unter Berücksichtigung der Grobabklärung durch die kantonalen Behörden vom April 2012 sowie Vorgaben der Standortgemeinde wird damit die generelle Machbarkeit des Projekts belegt wie sie zur Begründung des Richtplaneintrages nötig ist.

Die nachfolgend behandelten nötigen Qualitäten sind im Lichte der planungsrechtlichen Ausgangslage gemäss Kapitel 1.2 zu beurteilen, welche den normativen Rahmen für die erwarteten Auswirkungen gemäss Kapitel 4 setzt.

### 3.2 Verhältnis zur Nutzungsplanung

#### 3.2.1 Zonenplan und Gestaltungsplan

Der Richtplaneintrag basiert auf der Vorstudie der Migros zum Golfplatz. Auf der Basis dieser Vorstudie wird ein Vorprojekt ausgearbeitet. Dieses wiederum bildet die Grundlage für die genaue Abgrenzung der Erholungszone, die Aufstellung des Gestaltungsplans und zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Erholungszone ist durch die Legislative der Stadt Wädenswil festzusetzen. Der Gestaltungsplan wird durch die Migros aufgestellt und der Legislative der Stadt Wädenswil zur Zustimmung unterbreitet. Beide Planungsinstrumente bedürfen der Genehmigung durch den Kanton.

### 3.2.2 Baubewilligung

Gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan wird ein Bauprojekt ausgearbeitet und der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht.

## 3.3 Betrieb

### 3.3.1 Öffnungszeiten

Der Golfpark ist als Ganzjahresanlage geplant. In der Hauptsaison (April-September) kann von ca. 07.30 bis 21.00 Uhr Golf gespielt werden, in der Nebensaison und in den Wintermonaten je nach Witterung von 10.00 – 16.00. Das öffentlich zugängliche Restaurant ist mit längeren Öffnungszeiten und je nach Witterung ganzjährig geöffnet. Es ist auch für private Anlässe, Seminare und Events buchbar.

### 3.3.2 Maschinenpark

Maschinen und Geräte, welche für den Unterhalt der Anlage eingesetzt werden, müssen dem jeweils neusten Stand der Technik entsprechen. Sie sind schadstoff- und lärmarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

## 3.4 Golfbahnen und Ausgleichsflächen

Neben den 18 Spielbahnen werden die erforderlichen Ausgleichsflächen geschaffen. Es werden ortstypische Biotop erstellt, d.h. spezielle Lebensräume für bestimmte Tierarten wie Obstbaum-Gruppen, trockene und feuchte Magerwiesen, Hecken, Weiher oder naturnahe Bachläufe. Die Terrainveränderungen werden minimal gehalten.

## 3.5 Gebäude

Die erforderlichen Bauten werden in der heute rechtskräftigen Erholungszone erstellt, einerseits auf dem Gelände des bestehenden Colfcampus, andererseits auf der Fläche, wo sich heute die Hundeschule befindet (Betriebsgebäude und Parkplätze). Der Werkhof wird anderweitig in bestehenden Gebäuden untergebracht (vgl. Pkt. 2.2.2 b.).

## 3.6 Erschliessung

### 3.6.1 Wegnetz Fuss- und Veloverkehr

Einerseits entsteht ein neues Wegnetz zur Erschliessung der Spielbahnen. Die Übergänge über die Staatsstrassen erfolgen an übersichtlichen Stellen. Auf dem ganzen Golfpark sind befestigte Fahrwege mit einer Breite von 1.5 m vorgesehen.

Andererseits sind neben den bestehenden Flurwegen vereinzelte Ergänzungen der Wege für die Pflege erforderlich.

Es führen keine regionalen Wanderwege durch den Golfplatz. Der regionale Radweg und das kommunale Wegnetz durch den Golfpark bleiben bestehen und werden durch Massnahmen aufgewertet (z.B. lokale Bepflanzung).

### 3.6.2 Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe zum Golfpark liegt die Bushaltestelle Beichlen. Es besteht ein Halbstundentakt (3 Linien). Namentlich jüngere Clubmitglieder, welche die Ausrüstung vor Ort deponiert haben, benützen hauptsächlich den öffentlichen Verkehr.

### 3.6.3 Motorfahrzeugverkehr

Die Erschliessung der Anlage erfolgt von der Autobahn-Ausfahrt Wädenswil über die untere Bergstrasse via Schönenbergstrasse und Beichlenstrasse oder via die Ausfahrt Richterswil über die Bergstrasse und Beichlenstrasse zum Golfpark. Diese Verkehrswege liegen grösstenteils ausserorts und verfügen über weite Abschnitte über einen Fussgängerschutz. Die Bergstrasse weist einen DTV von 9'000 Fahrten auf, die Schönenbergstrasse einen DTV von knapp 4'500 Fahrten.

### Fahrtenerzeugung

Unter den Annahmen von durchschnittlich 5h Stunden Aufenthalt auf dem Platz und im Restaurant, Startintervalls von Gruppen à je 4 Personen alle 9 - 13 Minuten und 40 weiteren Besuchern, die nicht am Rundkurs teilnehmen (Abschlag, Gäste, etc.) sowie einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1.6 Personen je Auto, werden ca. 300 Fahrten pro Tag (Mittelwert in der Hauptsaison, Hin-/ Rückfahrt einzeln gezählt) erzeugt. Unter der Annahme, dass ca. 10% der Gäste mit dem öffentlichen Verkehr anreisen, ist mit rund 270 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Für den erwarteten Mehrverkehr durch den Golfpark ist die Kapazität sowohl der Autobahnzufahrten wie der lokalen Erschliessung genügend.

### 3.6.4 Parkierung

Auf dem Areal der heutigen Hundeschule ist eine Parkierungsanlage mit rund 200 Abstellplätzen geplant. Die Nutzung der Anlage ist mit den übrigen in der Beichlen ansässigen Sport- und Freizeitnutzungen zu koordinieren. Doppelnutzungen sind anzustreben.

### Grossanlässe

Wenn auf der Anlage Grossanlässe stattfinden, bei denen die Parkierung nicht auf den normalen Parkierungsflächen möglich ist, ist der Stadt Wädenswil für die Betriebsbewilligung von Grossanlässen ein Verkehrskonzept einschliesslich Parkierung vorzulegen.

### 3.6.5 Werkleitungen

Die Erschliessung mit Elektrizität, Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie die Entwässerung ist vorhanden resp. durch die Golfplatzbetreiberin zu erstellen.

### 3.6.7 Bewässerung und Entwässerung

Für die Be- und Entwässerung werden die notwendigen Becken zur Speicherung von Regenwasser erstellt. Diese werden optimal in die Landschaft eingebettet und dienen nach Möglichkeit als Lebensraum.

## 3.7 Umwelt

### 3.7.1 Relevanzmatrix

Die Relevanzmatrix zeigt die zu erwartenden Auswirkungen des Golfparkbetriebs auf die verschiedenen Umweltbereiche. Die relevanten Aspekte sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung zu behandeln.

| Umweltbereiche        | Relevanz für Betriebsphase |
|-----------------------|----------------------------|
| Luftreinhaltung       | ○                          |
| Lärm                  | ○                          |
| Erschütterungen       | —                          |
| NIS                   | —                          |
| Grundwasser           | ○                          |
| Oberflächengewässer   | ●                          |
| Entwässerung          | ○                          |
| Boden                 | ●                          |
| Altlasten             | ●                          |
| Abfälle               | —                          |
| Neobiota              | —                          |
| Störfall              | —                          |
| Wald                  | ○                          |
| Flora / Fauna         | ●                          |
| Landschaft / Ortsbild | ○                          |
| Energie               | —                          |

- erhebliche Auswirkungen, detailliert abzuklären
- geringe Auswirkungen, zu beschreiben
- keine/nicht relevante Auswirkungen

### 3.7.2 Luft und Lärm

Der Golfplatz selber verursacht keine nennenswerten Luftbelastungen und auch die zusätzliche Lärmbelastung ist äusserst gering. Der vom Platz induzierte Mehrverkehr liegt voraussichtlich auch in unmittelbarer Nähe bei weniger als 20 % des heutigen Verkehrs. Die Lärmzunahme liegt nicht im wahrnehmbaren Bereich.

### 3.7.3 Landschaftsschutz

Der Golfparkperimeter liegt im Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 „Hirzel-Zimmerberg-Schönenberg-Wädenswil“. Das BLN-Objekt 1307 Glaziallandschaft zwischen Lorzetobel und Sihl mit Höhrnenkette wird nicht tangiert. Infrastrukturanlagen werden auf standortgebundene, für den Golfbetrieb zwingend notwendige Bauten beschränkt und konzentrieren sich in bereits bestehenden Baubereichen. Die Ausrichtung der Spielbahnen wird am Gelände orientiert, um Geländemodellierungen zu reduzieren.

Durch eine reich strukturierte, naturnahe Gestaltung (mind. 1/3 der Fläche) und (Bach)-Renaturierungen auf dem Gelände und angrenzend wird das Landschaftsbild aufgewertet. Die bestehenden Obstgärten werden vollständig in das Golfplatzareal integriert und ergänzt (Fördergebiet für Hochstamm-Obstgärten).

Zur Zeit laufen Abklärungen zwischen der Migros und der AXPO zur Hochspannungsleitung. Es wird geprüft, ob bei der anstehenden Sanierung der Leitung eine teilweise Erdverlegung machbar ist, was im Interesse des Landschaftsschutzes wäre.

### 3.7.4 Erholungsnutzung

Durch und angrenzend an das Golfplatzareal verlaufen Längs- und Querverbindungen für Fussgänger, Reitwege und bestehende und geplante Velorouten. Diese Verbindungen werden für die Öffentlichkeit dauerhaft gesichert und Massnahmen für die Sicherheit der Erholungssuchenden getroffen.

### 3.7.5 Gewässerschutz

Im Projektperimeter gibt es kein Grundwasservorkommen. Innerhalb des Perimeters liegt der Beichlenbach. Bei baulichen Massnahmen wird der Bachlauf mit einbezogen; der neu nötige Gewässerraum von 11 m kann gewährleistet werden. Die Führung des Baches im Projektareal wird so gewählt, dass eine möglichst hohe ökologische Aufwertung stattfindet ohne dabei die Ansprüche der Golfparknutzung einzuschränken.

Es sind keine direkten Einleitungen von Abwässern in den Bach vorgesehen; Sickerwässer von gedüngten Green- und Tee-Bereichen gelangen erst nach längeren Bodenpassagen in den Bach.

### 3.7.6 Biosphäre und Naturschutz

Im ausgeschiedenen Perimeter liegen keine kommunalen oder überkommunalen Naturschutzgebiete oder Inventarobjekte. Der Golfparkperimeter liegt im Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 „Hirzel-Zimmerberg-Schönenberg-Wädenswil“. Im regionalen Richtplan verläuft im Gebiet Neuhusrain - Brüschi - Untermatt ein regionaler ökologischer Vernetzungskorridor, dem bei der Planung der Golfanlagen Rechnung getragen wird. Um die vorhandenen naturnahen Lebensräume zu kennen und in der Planung berücksichtigen zu können, wurde ein Lebensrauminventar durch die ZHAW erarbeitet.

Mindestens ein Drittel der Golfparkfläche wird gemäss kantonalen Vorgaben naturnah mit regionstypischen Lebensräumen wie extensiv genutzte Wiesen und Weiden, Einzelbäumen, Hecken, Weiher oder Feuchtwiesen gestaltet. 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.

Der verbaute Beichlenbach wird renaturiert. Der Gewässerraum wird naturnah gestaltet und extensiv genutzt.

Die notwendigen Pufferzonen zu den ausserhalb des Perimeters gelegenen überkommunalen Schutzgebieten sind gewährleistet.

### 3.7.7 Jagd und Fischerei

Der Mehrverkehr auf und zum Golfplatzareal tangiert keine Wildkorridore. Allfällige Störungen durch den Golfbetrieb werden durch Aufwertung des Waldrandes (Waldrandaufbau mit ausreichendem Strauchgürtel) im Bereich „Gerenholz“ reduziert.

Durch die Aufwertung des Beichlenbaches entsteht ein wertvoller Lebensraum für Fische und andere Wasserbezogene Lebewesen.

### 3.7.8 Boden

#### a. Übersicht

Etwas mehr als 40% der Böden im Perimeter eignen sich für eine futterbaubetonte Fruchtfolge (Nutzungsseignungsklasse 5 (NEK 5)), rund 6 % der Fläche sind der NEK 6 zugewiesen (Ackerbau stark eingeschränkt). Die restlichen Böden sind nur als Wies- und Weideland nutzbar (NEK 7 – 10).

Knapp 50% des Projektperimeters sind als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden. Die Fruchtfolgeflächen werden soweit machbar erhalten oder andernfalls gleichwertig kompensiert.

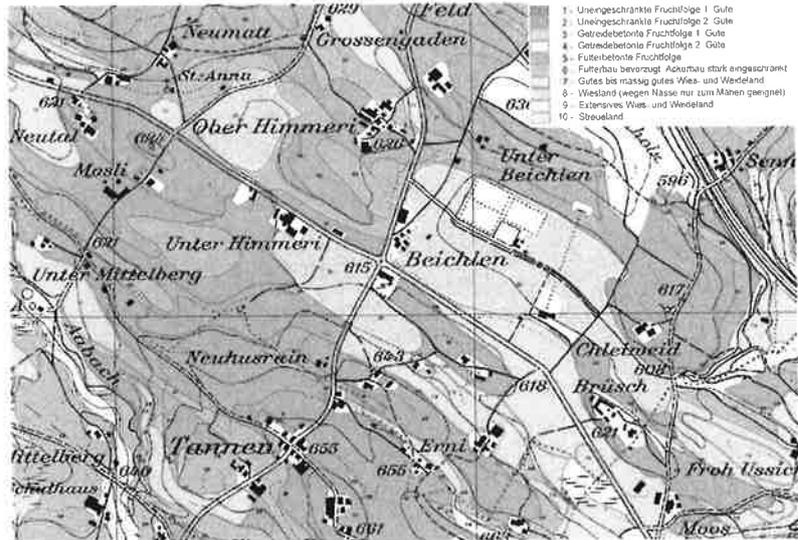
Die Bodeneingriffe werden möglichst gering gehalten. Maximal 10 % der Fläche des Gesamtperimeters werden für Golfelemente und maximal 5 % für Mangelbiotope auf Fläche mit natürlich gewachsenem Boden verändert. Auf bereits anthropogenen veränderten Böden sind die Eingriffe nicht beschränkt, weshalb Eingriffe prioritär in diesen Bereichen geplant werden.

Bis auf zwei Standorte im westlichen Bereich des Projektperimeters haben die vorhandenen Böden in der Feinerdekörnung des Unterbodens und/oder des Oberbodens Tongehalte von über 30%, Deshalb ist die Verdichtungsempfindlichkeit erhöht. Während der Ausführung wird der erhöhten Verdichtungsempfindlichkeit Rechnung getragen.

Gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen liegen entlang der Beichlenstrasse, der Schönenbergstrasse, dem Autobahndamm sowie im Bereich der Schiessanlage Beichlen Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Bodens vor. Falls Bodeneingriffe auf schadstoffbelasteten Flächen stattfinden, sind die Bedingungen der Bundeswegleitung Bodenaushub einzuhalten.

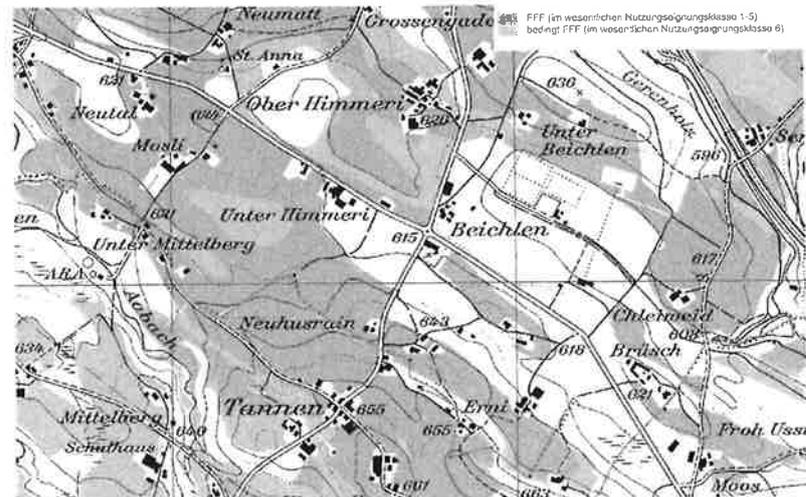
b. Bodeneignungsklassen

- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1 Güte
- 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2 Güte
- 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1 Güte
- 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2 Güte
- 5 - Futterbetonte Fruchtfolge
- 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
- 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
- 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mahen geeignet)
- 9 - Extensives Wies- und Weideland

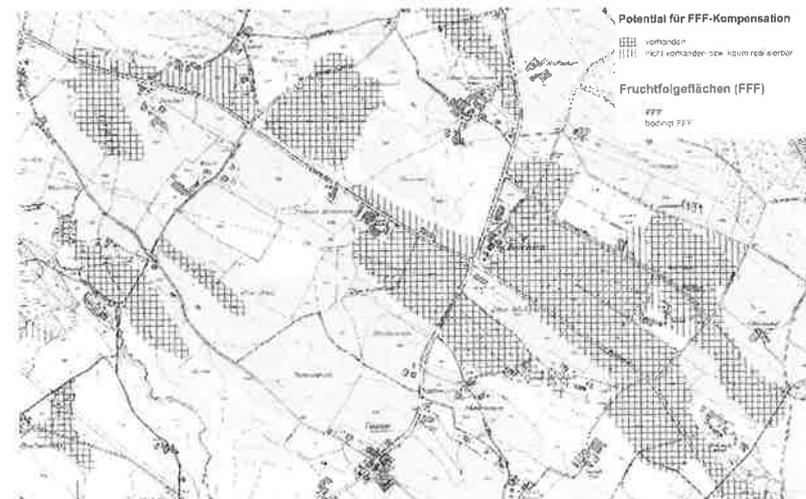


c. Fruchtfolgeflächen

(Karte Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich gestützt auf Feldprüfung 2009 / 2010).

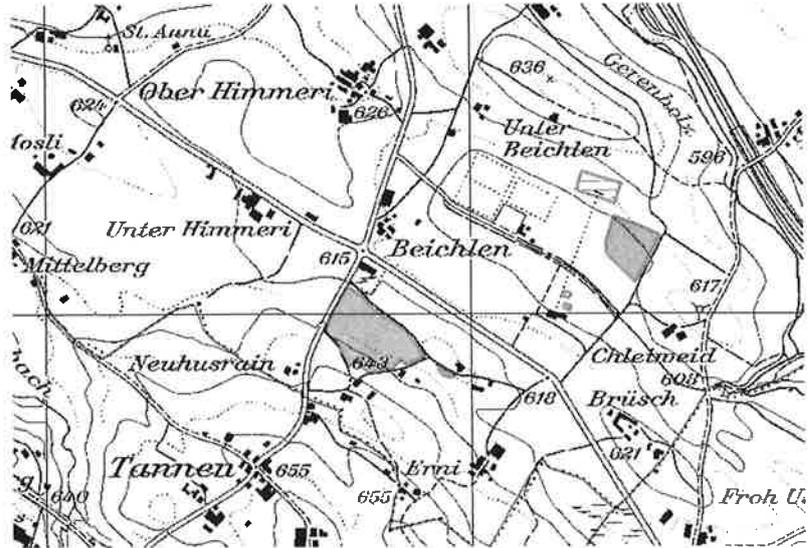


d. Menschlich veränderte Böden (rote Flächen)



### 3.7.9 Altlasten

Im Perimeter sind drei Flächen im Kataster der belasteten Standorte ausgeschieden. Die Standorte werden bei der Planung berücksichtigt. Wenn bauliche Veränderungen nötig werden, werden die entsprechenden Massnahmen umgesetzt. Es wird geprüft, ob die Fläche angrenzend an die Schönenbergerstrasse (oliv) für ökologische Auswertungen (Magerstandorte) genutzt werden kann.



### 3.7.10 Wald

Das Golfplatzareal liegt ausserhalb des Waldareals. Für den Golfbetrieb zwingend notwendige Bauten halten den üblichen Waldabstand ein. Eine Unterschreitung bedarf einer forstrechtlichen Bewilligung.

## 4. Auswirkungen

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Gesamtentwicklung        | Im in ökologischer Hinsicht wenig wertvollen Projektperimeter kann eine grosszügige, in die bestehende Topografie eingefügte Golfanlage mit vielen Naturflächen entstehen. Der Golfpark ermöglicht in Siedlungsnähe den Breitensport Golf auszuüben ohne dass andere Nutzer benachteiligt werden.   |
| Erholung                 | Das Wegnetz für Wanderer und Velofahrer bleibt erhalten und die Dichte an Naturerlebnissen steigt. Der restliche Sportbetrieb wird nicht beeinträchtigt.  |
| Landschaftsbild          | Der Golfpark führt zu einer gesamthaft positiven Veränderung des Landschaftsbildes. Aus der heute offenen und wenig strukturierten Fläche entsteht eine parkähnliche Landschaft mit Golfbahnen, Gewässern, Wiesenflächen, Hecken und Obstgärten.  |
| Natur                    | Aus Naturschutzsicht kann der Golfplatzperimeter mit der grosszügigen Gestaltung von naturnahen Flächen wie Obstgärten, Weihern, Hecken oder Feuchtwiesen gegenüber dem heutigen Zustand für Fauna und Flora deutlich aufgewertet werden. Von der Gesamtfläche des Golfparks werden erhebliche Teile als ökologisch wertvolle Naturräume gestaltet. |
| Boden und Landwirtschaft | 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.   |
| Verkehr                  | Im Normalbetrieb und auch bei Anlässen führt die Verkehrszunahme des Motorfahrzeugverkehrs zu keinen Problemen. Der Schutz für die schwächeren Verkehrsteilnehmer entlang den An- und Wegfahrrouten ist vorhanden.  |

# Anhang: Projektskizze

## Richtprojekt

Die Projektskizze „Migros Golfpark Wädenswil“ illustriert im Sinne eines Richtprojekts die Projektabsichten. Im Rahmen der späteren Detailplanung werden Konkretisierungen mit entsprechenden Änderungen erfolgen:



## Migros Golfpark Wädenswil: Projektskizze



Die Detailplanung der Naturgebiete, die optimale Zusammenstellung der Grünflächen, Moore und Gewässer werden mit Fachstellen und Spezialisten ausgearbeitet.  
 Die Projektskizze ist ein Entwurf und deshalb unverbindlich.

