

Teilrevision regionaler Richtplan Glattal, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Festlegung Besonderes Erholungsgebiet C "Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen Maur", Verabschiedung zur Festsetzung durch Regierungsrat

1. Ausgangslage und Veranlassung

Das Gebiet Guldenen ist Teil der Waldlichtung des Pfannenstils. Der Weiler Hinter-Guldenen mit dem Gasthaus Waldhof befindet sich auf dem Gemeindegebiet Maur, der südliche Teil der Vorder-Guldenen liegt in der Gemeinde Egg. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) ist Eigentümerin der Liegenschaften und landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet Guldenen. Der landwirtschaftliche Betrieb Vorder-Guldenen wurde in den Jahren 2005 bis 2007 umfassend saniert und auf Bio-Produktion umgestellt. Der Weiler Hinter-Guldenen mit dem Wohn- und Gasthaus Waldhof besteht seit ca. 1915 und wurde seit den 60er Jahren mehrmals umgebaut.

Für die Regionen Glattal und Pfannenstil hat die Guldenen einen hohen Stellenwert und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Naturlehrpfade, Wanderwege, Langlaufloipe und Schlittelhügel ziehen vor allem an Wochenenden viele Erholungssuchende an. Das Gasthaus Waldhof ist als Ausflugsziel sehr beliebt und trägt wesentlich zur Attraktivität des Naherholungsgebiets bei. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Restaurants kann jedoch nicht sichergestellt werden, da unter der Woche und bei schlechtem Wetter die Gastzahl sehr gering ist.

Die ZKB sieht ein nachhaltiges Gesamtkonzept vor, das einerseits den wirtschaftlichen Betrieb des Gasthauses sicherstellt und andererseits den Erholungsbedürfnissen der Öffentlichkeit Rechnung trägt.

Das Konzept sieht Um- und Erweiterungsbauten beim öffentlichen Ausflugsrestaurant Gasthaus Waldhof vor. So soll die Anzahl Gastzimmer erhöht und diese für interne Seminar- und Bildungszwecke genutzt werden. Die Gastzimmer sollen auch der Öffentlichkeit für Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die bestehenden Ökonomiegebäude sollen erhalten und z.B. für öffentliche Sanitäranlagen, Langlaufski- und Schlittelverleih, Mehrzweckraum und Hofladen genutzt werden. Die bisherige Zufahrt über die Holzbodenstrasse und die Anzahl Parkplätze sollen unverändert bleiben.

Die konkrete Umsetzung des Konzepts soll mit einem privaten Gestaltungsplan erfolgen. Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) hat einen ersten Entwurf für den Gestaltungsplan im Jahr 2011 vorgeprüft. Zu einem überarbeiteten Entwurf hat das ARE in einer zweiten Vorprüfung mit Schreiben vom 16. April 2013 Stellung genommen.

Für die neu vorgesehenen, auf das öffentliche Erholungsgebiet ausgerichteten Nutzungen und als Grundlage für den Gestaltungsplan ist aus Sicht des ARE ein Eintrag im regionalen Richtplan Glattal (Erholungsgebiet) erforderlich. Mit Beschluss vom 23. Juli 2012 beantragte deshalb der Gemeinderat Maur bei der ZPG, den Eintrag eines Besonderen Erholungsgebiets C im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft vorzunehmen.

2. Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan

Das Gebiet Hinter-Guldenen liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet und gilt teilweise als Fruchtfolgefläche. Ausserdem ist das Gebiet als Landschafts-Förderungsgebiet bezeichnet.

Im regionalen Richtplan Glattal ist eine Langlaufloipe eingetragen und die Holzbodenstrasse bzw. der Holzbodenweg sind als Fuss- und Wanderweg bezeichnet.

Gemäss kantonalem Richtplan können Landwirtschaftsgebiete, unter Vorbehalt einer sachgerechten Interessenabwägung, durch Ausscheidung z.B. von Erholungsgebieten durchstossen werden.

Die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplanes stehen somit der beantragten Festlegung eines Besonderen Erholungsgebiets C im Gebiet Hinter-Guldenen grundsätzlich nicht entgegen.

3. Änderungen im regionalen Richtplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird ein neues Besonderes Erholungsgebiet C bezeichnet. Das Erholungsgebiet umfasst den Bereich um die bestehenden Gebäude im Weiler Hinter-Guldenen.

Im Richtplantext wird das Gebiet im Kap. 3.2.1 "Erholungsgebiet" mit der Bezeichnung „Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen“ aufgeführt mit dem Hinweis „Hotel- und Seminarnutzung mit öffentlichen Erholungsangeboten, Ausflugsrestaurant; Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen; Abstimmung mit Naturschutz“.

4. Kantonale Vorprüfung

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPG hat die Teilrevision des regionalen Richtplanes Landschaft mit Beschluss vom 24. Oktober 2012 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Vorprüfungsbericht vom 2. April 2013 hat die Baudirektion Kanton Zürich zur Teilrevision des regionalen Richtplanes im Wesentlichen wie folgt Stellung genommen.

Gemäss kantonalem Richtplan ist der Gesamtumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd zu erhalten. Flächenverzehrende Nutzungen sind grundsätzlich nur in sehr beschränktem Umfang und i.d.R. nur unter Kompensation zulässig. Sollte aus übergeordneter Sicht ein Verlust von Fruchtfolgeflächen entstehen, so wäre dieser Verlust bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu kompensieren (im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Einbezug des Kantons). Die Planung wird als mit der Kulturlandinitiative vereinbar betrachtet unter Voraussetzung der genannten Kompensation von verlustigen Fruchtfolgeflächen. Ein entsprechender Hinweis sollte im Richtplantext angebracht werden.

Aus Sicht des Naturschutzes bestehende keine Einwände gegen das geplante Erholungsgebiet. Da sich das Gebiet in einem sehr wertvollen Naturraum mit vielen seltenen und geschützten Lebensräumen und Arten befindet, wird ein konkretes Nutzungs- oder Bauprojekt speziell Rücksicht auf diese Umgebung nehmen müssen.

Unter Berücksichtigung der im Vorprüfungsbericht genannten Rahmenbedingungen und mit der Ergänzung des zusätzlichen Koordinationshinweises bezüglich des Kulturlandes wird die Richtplanvorlage als zweckmässig und festsetzungsfähig erachtet. In der Richtplanvorlage für die öffentliche Auflage wurde der verlangte zusätzliche Koordinationshinweis "Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen" aufgenommen.

5. Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss vom 10. April 2013 hat die Geschäftsleitung die Richtplanvorlage zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage während 60 Tagen fand vom 26. April bis 24. Juni 2013 statt.

Im Rahmen der Anhörung haben sechs Verbandsgemeinden und drei Nachbarregionen zur Richtplanvorlage Stellung genommen. Mit einer Ausnahme stimmen alle Gemeinden und Regionen der Richtplanvorlage zu.

Die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) hat mit Schreiben vom 19. Juni 2013 eine detaillierte Stellungnahme mit Anträgen abgegeben. Als Grundlage für diese Stellungnahme wurde der ZPP vorgängig auch der Gestaltungsplanentwurf, Stand 2. Vorprüfung, zugestellt. Die Stellungnahme der ZPP beinhaltet neben Anträgen zur Richtplanvorlage auch Hinweise auf den Gestaltungsplan.

Am 10. September 2013 fand in Maur ein klärendes Gespräch mit Vertretern der ZPP, der ZPG, der Gemeinde Maur und dem ARE statt, an welchen die ZPP ihre Anliegen nochmals erläutern konnte. Es zeigte sich, dass die ZPP die Bestrebungen, den Weiler Hinter-Guldenen mit dem Gasthaus Waldhof entsprechend den Erholungsbedürfnissen der Öffentlichkeit aufzuwerten, grundsätzlich unterstützt. Vorbehalte bringt die ZPP insbesondere deshalb an, weil im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzungsintensivierung wichtige Aspekte im Bereich Natur- und Umweltverträglichkeit noch nicht bzw. noch nicht ausreichend geklärt wurden (z.B. bezüglich Lärmbelastung, Lichtimmissionen, Belastung Naturschutzgebiete, Verkehrslenkung).

Die aus Sicht der ZPP notwendigen vertieften Abklärungen sind stufengerecht im Rahmen der Nutzungsplanung und damit im Gestaltungsplanverfahren zu treffen. Auf Richtplanstufe wird den Anliegen der ZPP Rechnung getragen, indem der Richtplantext zum Besonderen Erholungsgebiet C "Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen" mit einem zusätzlichen Koordinationshinweis "Abstimmung mit Naturschutz" ergänzt wird. Die konkreten Anliegen der ZPP können im Rahmen der noch bevorstehenden öffentlichen Auflage und Anhörung des privaten Gestaltungsplanes eingebracht werden.

Delegiertenversammlung

4. Dezember 2013, Pfarreizentrum Leepünt, Dübendorf

Beschluss

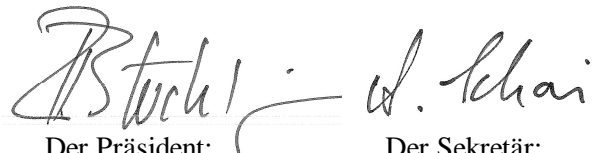
Die Delegiertenversammlung der ZPG

- gestützt auf Art. 27 der Verbandsordnung -

beschliesst:

1. Die Teilrevision des regionalen Richtplanes Glattal, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, betreffend die Festlegung eines Besonderen Erholungsgebiets C "Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen Maur", vom 25. September 2013, wird zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet.
2. Der Sekretär wird beauftragt, den vorliegenden Beschluss mit Hinweis auf das Referendumsrecht und das Beschwerderecht öffentlich bekannt zu machen.
3. Dem Regierungsrat wird beantragt, die vorgeschlagene Änderung des Regionalen Richtplans Siedlung und Landschaft Glattal gestützt auf § 32 Abs. 2 PBG nach Ablauf der Referendumsfrist festzusetzen.
4. Mitteilung an
 - Amt für Raumentwicklung ARE
 - Verbandsgemeinden
 - Delegierte
 - Geschäftsleitung
 - benachbarte Planungsgruppen
 - Fachberater
 - Sekretär

Zürcher Planungsgruppe Glattal



Der Präsident:
Hans-Rudolf Blöchlinger

Der Sekretär:
Adrian Schori

Dübendorf, 4. Dezember 2013