

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Juni 2017

569. Regionaler Richtplan Glattal, Besondere Erholungsgebiete C, Teilrevision (Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen, Maur, Sportanlage Dürnbach, Wangen-Brüttisellen/Dübendorf; Festsetzung)

A. Ausgangslage

Der Regierungsrat setzte den regionalen Richtplan Glattal mit Beschluss Nr. 2256/1998 neu fest. Mit RRB Nr. 990/2012 wurde der regionale Richtplan letztmals geändert. Gestützt auf den Beschluss der Delegiertenversammlung vom 4. Dezember 2013 beantragte der Zweckverband Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) mit Schreiben vom 18. Februar 2014, den regionalen Richtplan im Bereich Siedlung und Landschaft betreffend die Festlegung von Besonderen Erholungsgebieten C «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen», Maur, sowie «Sportanlage Dürnbach», Wangen-Brüttisellen/Dübendorf, zu ändern.

Gemäss kantonalem Richtplan liegen sowohl das Gasthaus Waldhof als auch die Sportanlage Dürnbach im Landwirtschaftsgebiet. Nach Ziff. 3.2.2 des kantonalen Richtplans können Landwirtschaftsgebiete für öffentliche Aufgaben und andere spezielle Nutzungen und unter Vorbehalt einer Interessenabwägung durch Festlegungen in überkommunalen Richtplänen oder durch die Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Nutzungsplanung durchstossen werden.

Die geplanten Um-/Erweiterungsbauten des Gasthauses Waldhof sollen im Rahmen eines Gestaltungsplans konkretisiert werden. Für diesen Gestaltungsplan bedarf es als planungsrechtliche Grundlage eines Eintrags im regionalen Richtplan der Region Glattal. Die Sportanlage Dürnbach mit ihrer geplanten, über zwei Gemeindegebiete greifenden, Erweiterung stellt eine regionale Aufgabe dar und benötigt daher auch einen entsprechenden Eintrag im regionalen Richtplan.

Gegen den Beschluss der Delegiertenversammlung vom 4. Dezember 2013 wurde gemäss Bescheinigung des Bezirkrates Uster vom 18. Februar 2014 kein Rekurs eingereicht. Gemäss Bestätigung des Sekretärs der ZPG vom 18. Februar 2014 ist die 60-tägige Referendumsfrist am 11. Februar 2014 ungenutzt abgelaufen.

B. Beantragte Änderungen

Der Beschluss der ZPG umfasst folgende zwei Änderungen:

Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen, Maur

Im regionalen Richtplan (Kartenteil Siedlung und Landschaft, Plan Mst. 1:25 000) wird ein neues Besonderes Erholungsgebiet C «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen» festgelegt. Das Gebiet umfasst den Bereich um die bestehenden Gebäude der Häusergruppe Hinter-Guldenen.

Im Richtplantext, Kapitel 3.2.1 «Erholungsgebiet», wird das «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen» in der Gemeinde Maur mit den Hinweisen «Hotel- und Seminarnutzung mit öffentlichen Erholungsangeboten, Ausflugsrestaurant, Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen, Abstimmung mit Naturschutz» aufgeführt.

Sportanlage Dürrbach, Wangen-Brüttisellen/Dübendorf

Im regionalen Richtplan (Kartenteil Siedlung und Landschaft, Plan Mst. 1:25 000) wird ein neues Besonderes Erholungsgebiet C «Sportanlage» festgelegt.

Im Richtplantext, Kapitel 3.2.1 «Erholungsgebiet», wird die geplante Erweiterung der Sportanlage Dürrbach in den Gemeinden Wangen-Brüttisellen/Dübendorf mit Hinweisen bezüglich der zwei Teilgebiete (Dürrbach und Eglischölzli) wie folgt präzisiert:

- «Teilgebiet Dürrbach: bestehende Zweckverbandssportanlage/militärische Bauten und Anlagen»
- «Teilgebiet Eglischölzli: geplante Erweiterung der Sportanlage, Koordinationspflicht mit geplanter Glattalbahn und Grundwasserschutz, Kompensationspflicht Fruchtfolgeflächen»

Im Abschnitt «Massnahmen» wird der Text wie folgt ergänzt (kursiv):
Aufgrund der Festlegung regionales Erholungsgebiet hat der Kanton Freihalte- und Erholungszonen auszuscheiden, soweit diese nicht in Waldgebieten, einer kommunalen Erholungszone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen.

C. Anhörung und Mitwirkung

Die öffentliche Auflage und Anhörung der Revisionsvorlage fand vom 26. April bis zum 24. Juni 2013 statt. Im Rahmen der Anhörung haben die Verbandsgemeinden und die Nachbarregionen mit zwei Ausnahmen zustimmende Stellungnahmen zur Richtplanvorlage abgegeben.

In Anbetracht der geplanten Nutzungsintensivierung des Gasthauses Waldhof hat eine Nachbarregion Vorbehalte bezüglich der Natur- und Umweltverträglichkeit vorgebracht. Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung wurde eine grundsätzliche Unterstützung der Aufwertungsmassnahmen zugunsten der Erholungsbedürfnisse der Öffentlichkeit formu-

liert. Die noch ausstehenden Abklärungen sind erst auf Stufe Nutzungs- bzw. Sondernutzungsplanung zu treffen. Auf Richtplanstufe soll dem Anliegen mit einem zusätzlichen Koordinationshinweis «Abstimmung mit Naturschutz» Rechnung getragen werden.

Zur Sportanlage Dürrbach, Wangen-Brüttisellen/Dübendorf, liegt eine Einwendung vor, nach der auf die Festlegung eines Erholungsgebiets im Gebiet Dürrbach/Eglishölzli zu verzichten sei, da mit der Planung Kulturland verloren ginge und dies zu einem existenzbedrohenden Verlust für Pächter und Bewirtschafter führe. Die Nichtberücksichtigung der Einwendung wird wie folgt begründet: Gestützt auf den Bedarfsnachweis für Erholungsflächen besteht ein überkommunales Interesse an der Vergrößerung der Zweckverbandssportanlage. Zudem bedingt die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Böden für nicht landwirtschaftliche öffentliche Aufgaben gleichflächige Ersatzmassnahmen. Die phasengerechte Sicherstellung und Verwirklichung der Ersatzmassnahmen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und unter Einbezug des Kantons sichergestellt.

D. Erwägungen

Der Richtplantext gemäss der von der ZPG verabschiedeten Fassung sieht im Karteneintrag Besonderes Erholungsgebiet C «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen» u. a. *eine Hotel- und Seminarnutzung mit öffentlichen Erholungsangeboten* vor. Zugunsten öffentlicher Aufgaben kann Landwirtschaftsgebiet durchstossen werden. Eine Seminarnutzung stellt jedoch weder eine Erholungsnutzung noch eine Nutzung im öffentlichen Interesse dar. Auch ist sie nicht auf einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets angewiesen. Im Rahmen der ersten Vorprüfung der Gesamtüberprüfung des regionalen Richtplans Glattal wurde der Antrag auf Streichung der Begrifflichkeit «Seminarnutzung» im Eintrag Besonderes Erholungsgebiet C «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen» gestellt. Mit Schreiben vom 16. März 2016 bekundete die ZPG ihr Einverständnis mit dem um die Seminarnutzung gekürzten Richtplaneintrag.

Die Begrifflichkeit «Seminarnutzung» wird demzufolge aus der durch den Regierungsrat festzusetzenden Revisionsvorlage zum Gasthaus Waldhof gestrichen.

Der Richtplantext gemäss der von der ZPG verabschiedeten Fassung weist unter Massnahme zum Besonderen Erholungsgebiet C «Sportanlage Dürrbach» einen an den Kanton gerichteten Handlungsauftrag «*aufgrund der Festlegung regionales Erholungsgebiet hat der Kanton Freihalte- und Erholungszonen auszuscheiden (...)*» auf. Dieser ist inhaltlich nicht korrekt und nicht sachgerecht. Nach § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) ist der Kanton befugt, nach Bedarf kantonale Freihalte-

zonen für jene Flächen festzusetzen, die nach den entsprechenden Richtplänen überwiegend der Erholung der Bevölkerung dienen. Das PBG ermächtigt den Kanton nicht, kantonale Erholungszonen festzusetzen. Bei der Sportanlage Dürrbach handelt es sich unbestrittenermassen um eine regionale Aufgabe. Die Festsetzung einer kantonalen Freihaltezone wäre nicht sachgerecht. Die Umsetzung des Richtplaneintrags in die Nutzungsplanung muss daher auf Stufe Gemeinde erfolgen. Mit der Festsetzung des regionalen Richtplans liegen die Grundlagen für die Festsetzung einer kommunalen Erholungszone vor. Im Schreiben vom 9. Juli 2014 erachtete die ZPG die Streichung der Massnahme aus der Vorlage als sachgerecht und erklärte sich mit dieser einverstanden.

Aus den genannten Gründen wird die Revisionsvorlage ohne den Massnahmentext zur Sportanlage Dürrbach durch den Regierungsrat festgesetzt.

E. Festsetzung

Die Ergänzung des regionalen Richtplans im Bereich Siedlung und Landschaft mit der Festlegung der Besonderen Erholungsgebiete C für den «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen», Maur, sowie für die «Sportanlage Dürrbach», Wangen-Brüttisellen/Dübendorf, ist im Sinne der Erwägungen zweckmässig. Der Festsetzung der Änderungen im regionalen Richtplan Glattal steht nichts entgegen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Teilrevision des regionalen Richtplans Glattal, Bereich Siedlung und Landschaft, betreffend die Festlegung von Besonderen Erholungsgebieten C «Gasthaus Waldhof, Hinter-Guldenen», Maur, sowie «Sportanlage Dürrbach», Wangen-Brüttisellen/ Dübendorf, wird im Sinne von Erwägung D festgesetzt.

II. Der regionale Richtplan steht bei den Kanzleien der Regionsgemeinden der ZPG und bei der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich) jedermann zur Einsicht offen.

III. Dispositiv I und II sind von der Baudirektion gemäss § 6 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes öffentlich bekannt zu machen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung unter Beilage von je einem Exemplar der Vorlage der Teilrevision Siedlung und Landschaft (geänderter Richtplankarte, geänderte Richtplankarte und Erläuterungsbericht) an:

- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG), Sekretariat, Neuhofstrasse 30, Postfach, 8600 Dübendorf
- die Gemeinde- und Stadträte der Gemeinden bzw. Städte
 - Bassersdorf, Karl-Hügin-Platz 1, 8303 Bassersdorf
 - Dietlikon, Bahnhofstrasse 60, 8305 Dietlikon
 - Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
 - Fällanden, Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden
 - Greifensee, Im Städtli 3, Postfach 68, 8606 Greifensee
 - Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten
 - Maur, Zürichstrasse 8, 8124 Maur
 - Nürensdorf, Kanzleistrasse 2, Postfach, 8309 Nürensdorf
 - Opfikon, Oberhauserstrasse 25, 8152 Glattbrugg
 - Rümlang, Glattalstrasse 201, Postfach, 8153 Rümlang
 - Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
 - Volketswil, Zentralstrasse 5, 8604 Volketswil
 - Wallisellen, Zentralstrasse 9, 8403 Wallisellen
 - Wangen-Brüttisellen, 8306 Brüttisellen
- das Verwaltungsgericht
- das Baurekursgericht
- die Baudirektion (zwei Dossiers)



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Husi