Zürisee Golf
Förderverein

Sekretariat:
Dorfstrasse 149
Postfach 559
CH-8802 Kilchberg

www.zueriseegolf.ch
Tel + 41 / 1 / 716 55 54
Fax + 41 / 1 / 716 55 50
e-mail: info@zueriseegolf.ch

Planungsverfahren

Grundsätzlich sind zwei Planungsverfahren zu unterscheiden, wobei das zweite ebenfalls wieder zweigeteilt ist. Diese insgesamt also drei Planungsstufen müssen erfolgreich absolviert werden, um überhaupt ein Baubewilligungsverfahren anstreben zu können.

In der Planung ist grundsätzlich die Richtplanung von der Nutzungsplanung zu unterscheiden. Die Nutzungsplanung wiederum zerfällt in den Zonenplan, der als ordentlicher Nutzungsplan gilt, und in den Gestaltungsplan, der als Sondernutzungsplan bezeichnet wird.

Wir unterscheiden also zwischen drei Plänen:

1.	Richtplan	Instrument der Richtplanung
2.	Zonenplan	Instrument der Nutzungsplanung
3.	Gestaltungsplan	Instrument der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Richtplanung ist immer von Gebieten die Rede, also von „Landwirtschaftsgebiet“ und „Erholungsgebiet C“. Im Rahmen der Nutzungsplanung spricht man von Zonen, als von „Landwirtschaftszone“ und „Erholungszone C“.

A. Zusammenspiel der drei Planungsverfahren

1. Richtplan
Der regionale Richtplan weist das Gebiet des geplanten Golfplatzes zurzeit als Landwirtschaftsgebiet aus. Damit dort überhaupt ein Golfplatz gebaut werden darf, muss das entsprechende Gebiet im Richtplan als Erholungsgebiet C ausgewiesen sein. Ein entsprechender Eintrag im Richtplan bedeutet aber noch nicht, dass dieses Gebiet auch tatsächlich umgezont wird.

2. Zonenplan
Der entsprechende Eintrag im Richtplan bildet nämlich nur die Voraussetzung, dass die Gemeindeversammlungen von Meilen und Herrliberg im Rahmen der Nutzungsplanung überhaupt darüber abstimmen können, ob sie das Gebiet umzonen wollen - von Landwirtschaftszone in Erholungszone C.

3. Gestaltungsplan
Weil auch die Erholungszone C (wie die Landwirtschaftszone) keine Bauzone ist, kann für Bauten in dieser Zone nicht einfach das ordentliche Baubewilligungsverfahren angestrengt werden. Wer in einer Erholungszone bauen will, hat der Gemeindeversammlung zunächst in einem Gestaltungsplan darzulegen, was er zu bauen beabsichtigt und sich diesen Plan genehmigen zu lassen.

Weil der Gestaltungsplan schon viele Details des Pojekts enthalten muss, ist die Erlangung der Baubewilligung dafür nur noch eine Formsache, wenn der Gestaltungsplan einmal genehmigt ist.

Die beiden Planverfahren der Nutzungsplanung, Zonenplan (2.) und Gestaltungsplan (3.) gemeinsam zur Abstimmung bringen:
Aus Gründen der Effizienz wird die Zürisee Golf AG sich darum bemühen, die Frage der Umzonung (Punkt 2) und die Genehmigung des Gestaltungsplans (Punkt 3) in einem Paket an der gleichen Gemeindeversammlung vorzulegen, damit der Souverän nur einmal über die Golfplatzfrage zu befinden hat.

Gleichwohl sind zwei Gemeindeversammlungen nötig, weil zwei Gemeinden, Meilen und Herrliberg, betroffen sind.

B. Richtplanverfahren

Das Richtplanverfahren läuft, einmal in Gang gebracht, unabhängig vom Nutzungsplanverfahren ab. Das Richtplanverfahren involviert alle Instanzen angefangen bei allen 12 Verbandsgemeinden der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) über die ZPP selbst bis zur kantonalen Baudirektion, speziell das Amt für Raumordnung und Vermessung, kurz ARV, und die KOFU, die Koordinationsstelle für Umweltschutz. Letztlich werden mehr als 20 kantonale Amtsstellen in den Prozess einbezogen.

Glücklicherweise muss weder die Zürisee Golf AG als private Initiantin noch die Gemeinde als kommunale Instanz alle diese kantonalen Stellen angehen. Die Koordination läuft über das ARV.

Startschuss: 20. März
Am 20. März hat die Zürisee Golf AG die Unterlagen zur Revision des regionalen Richtplans bei den Meilemer Behörden zur Stellungnahme eingereicht. Am 16. April wurde das Dossier an die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstiel (ZPP) eingereicht. Der Vorstand der ZPP hat das Geschäft für seine Sitzung am 12. Mai traktandiert. Damit ist das Richtplanverfahren ordnungsgemäss eingeleitet.

Die Zürisee Golf AG erwartet, dass das Dossier bis im Sommer von der ZPP an die kantonale Baudirektion eingereicht wird. Bis im Herbst sollte die erste Stellungnahme in Form eines Vorprüfungsberichts von allen betroffenen kantonalen Stellen vorliegen.

Abgeschlossen wird die Revision des Richtplanes mit der Festsetzung durch die Delegiertenversammlung der ZPP und der anschliessenden Genehmigung durch den Zürcher Regierungsrat. Bei günstigem Verfahrensablauf kann bis im Herbst 2004 mit dieser Genehmigung gerechnet werden.

C. Nutzungsplanverfahren

Das Nutzungsplanverfahren ist kürzer, weil dort der Haupansprechpartner für die Zürisee Golf AG die beiden Gemeinden Meilen und Herrliberg sind. Die Instanzenwege sind also einfacher. Dafür ist das Nutzungplanverfahren intensiver. Die beiden Gemeinderäte werden bis zur Gemeindeversammlung - wahrscheinlich im Herbst 2004 - bis zu fünf Mal über das Projekt zu befinden haben.

Probleme mit Verzögerung des Richtplanverfahrens

Das Nutzungsplanverfahren kann aber – auch mit Beschluss der Gemeindeversammlung - nicht rechtsgültig und formal korrekt abgeschlossen werden, solange die Richtplanung nicht angepasst ist.

Gestaltungsplanentwurf vorstellen

Was wir heute als Plan vorlegen, ist ein erster Gestaltungsplanentwurf. Die Golf AG ist zurzeit damit beschäftigt, alle betroffenen und interessierten Kreise anzugehen, die sie schon im Rahmen der Bestandesaufnahme von Oktober bis Dezember 2002 kontaktiert hat.

Entsprechend den Reaktionen und Einwänden überarbeitet Golfplatzarchitekt Jean Dardelet den Gestaltungsplan-Entwurf. Die Golf AG hofft, mit dem freiwilligen Vernehmlassungsverfahren bis Ende Sommer soweit zu sein, dass sie den beiden Gemeindebehörden einen ersten offiziellen Gestaltungsplan-Entwurf einreichen kann. Das entspricht dann dem offiziellen Start zur Nutzungsplanung.

Politischer Prozess

Mit der Präsentation des Vorprojektes beginnt natürlich auch der politische Prozess in den beiden Gemeinden zu spielen. Von verschiedenen Seiten werden Kommentare und Anmerkungen zum Projekt zu vernehmen sein. Bis im Sommer wird sich zeigen, wie das Projekt in der Bevölkerung ankommt.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Golfplätze mit 9 und mehr Bahnen sind UVP-pflichtig. Das Verfahren verläuft parallel zum Gestaltungsplanverfahren.

Schlussbemerkung / Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie, dass es angesichts des komplizierten Sachverhalts und der ineinandergreifenden Planverfahren unmöglich ist, verlässliche Vorhersagen zum zeitlichen Ablauf zu machen. Zudem gehen alle Prognosen in dieser Darstellung davon aus, dass keine langwierigen Einsprachen und Rekurse gegen das Golfprojekt geführt werden. Wollte man alle möglichen Hindernisse berücksichtigen, wäre eine vernünftige Zeitplanung gar nicht möglich. Die Angaben sind aber nach bestem Wissen und Gewissen der Initianten abgefasst.