Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.19/2007

Urteil vom 2. April 2008
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,
Fonjallaz, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Fritzsche,

gegen

- Gemeinde Bonstetten, 8906 Bonstetten,
- Gemeinde Wettswil am Albis, 8907 Wettswil,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,
Baurekurskommission II des Kantons Zürich, Selnaustrasse 32, 8001 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich,
weitere Beteiligte:
1. G._____,
2. H._____,
3. I._____,
4. J._____,
5. K._____,
6. L._____,
7. Stadt Zürich, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, Strassburgstrasse 9, Postfach, 8022 Zürich,
8. Kanton Zürich, vertreten durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Nutzungsplanung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den
Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 16. November 2006.

Sachverhalt:

A.
Mit Beschlüssen vom 10. Mai und 18. Juni 2001 setzten die Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. in teilweiser Revision ihrer Bau- und Zonenordnungen eine gemeindeübergreifende Erholungszone für einen Golfplatz

im Gebiet Stierenmas sowie Vorschriften für diese Zone fest. Dadurch soll die bestehende Golfübungsanlage "Driving Range" Chrügelmatten, Wettswil a.A., zu einem 18-Loch-Golfplatz erweitert werden.

Das Zonengebiet liegt in einer weiten, offenen Ebene zwischen den Dörfern von Wettswil a.A. und Bonstetten im Osten und teilweise bewaldetem Hanggebiet im Westen. Gemäss kantonalem Siedlungs- und Landschaftsplan vom 31. Januar 1995 (teilrevidiert am 2. April 2001) liegt es im Landwirtschaftsgebiet und zugleich im Bereich des Sachplans Fruchtfolgeflächen. Die gleiche Festlegung enthält der regionale Richtplan Knonaueramt (Siedlung und Landschaft) vom 3. Juni 1998.

Neben der eigentlichen "Erholungszone Golf" von gut 60 ha werden zwei kleinere Teilbereiche ausgewiesen: Im Norden ein rund 80 m tiefer Bereich "Infrastruktur", in dem die für den Golfplatz notwendigen Parkplätze, Bauten, Anlagen sowie maximal zwei Wohnungen zulässig sind (Ziff. 1.2.1 der Zonenvorschriften [ZV]). Im westlich gelegenen "Bereich für den Gartenbau" von rund 100 m x 45 m dürfen das bestehende Wohnhaus und der bestehende Gartenbaubetrieb weiter genutzt werden (Ziff. 1.2.2 ZV).

Die Erholungszone Golf ist ausschliesslich für den Bau und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes samt zugehörigen Nebenanlagen bestimmt (Ziff. 1.1 ZV). Gemäss Ziff. 1.3 ZV ist ein Drittel der für das Golfspiel genutzten Fläche naturnah zu gestalten, wobei diese Fläche auch östlich oder westlich angrenzend an die Erholungszone Golf liegen könne.

Ziff. 4.1-4.5 ZV enthalten Grundsätze für die Gestaltung des Golfplatzes. Danach soll der Charakter der offenen, weiten Landschaft möglichst erhalten werden. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die langfristige Fruchtbarkeit des Bodens ist sicherzustellen. Die naturnah gestalteten Flächen sind möglichst zusammenzufassen. Zwischen dem Wald im Westen und den Ziegeleiweihern im Osten ist ein Vernetzungskorridor zu schaffen Eingedolte Gewässer sind nach Möglichkeit zu öffnen. Die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsanlage ist zu erhalten. Aus den Gewässern darf kein Wasser für die Pflege und den Unterhalt des Golfplatzes entnommen werden.

Als planerische Grundlage für ein Bauprojekt ist ein privater Gestaltungsplans auszuarbeiten, in dem detaillierte Nutzungs-, Gestaltungs- und Massvorschriften für alle Bauten und Anlagen, die Detailgestaltung der ganzen Erholungszone (Terraingestaltung und Bepflanzung), die öffentlich zugänglichen Wege und deren Gestaltung, die Zahl der zulässigen Parkplätze und Grundsätze für den Betrieb und Unterhält der ganzen Anlage festzulegen sind (Ziff. 4.6 ZV). Hierfür ist ein öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 PBG durchzuführen; zuständig zur Festsetzung des Gestaltungsplans sind die Gemeinderäte der betroffenen Gemeinden (Ziff. 4.7 ZV).

B.
Gegen die Teilrevision der Zonenplanung erhoben A._____ und weitere Personen Rekurs an die Baurekurskommission II des Kantons Zürich. Diese hiess die Rekurse am 25. Juni 2002 gut und hob die beiden Gemeindeversammlungsbeschlüsse auf, weil es an einer Grundlage im regionalen Richtplan fehle.

Am 8. Januar 2003 ergänzte der Regierungsrat den regionalen Richtplan Knonaueramt mit der Festlegung eines besonderen Erholungsgebiets C für den Golfplatz Stierenmas.

C.
Das von den Gemeinden Bonstetten und Wettswil a.A. angerufene Verwaltungsgericht lud die Baudirektion ein, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen der Bau- und Zonenordnungen den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen.

Am 6. Januar 2004 genehmigte der Regierungsrat die Teilrevision der Zonenpläne. Von der Genehmigung ausgenommen wurden die auf Gemeindegebiet Bonstetten liegenden Grundstücke Kat.-Nrn. 439, 440 und 441, weil deren Eigentümer (der Beschwerdeführer B._____) die Zustimmung zum Golfplatzprojekt verweigerte.

Daraufhin hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerden am 9. September 2004 gut, soweit das Verfahren nicht gegenstandslos geworden sei, und wies die Sache wegen Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Neubeurteilung an die Baurekurskommission II zurück.
Diese holte einen Amtsbericht der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur der Volkswirtschaftsdirektion zur agrarwirtschaftlichen Bodenqualität im Bereich der Erholungszone ein. Am 7. Februar 2006 wies sie die Rekurse ab.

Dagegen erhoben A._____ und weitere Personen Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dieses wies die Beschwerde am 16. November 2006 ab.

D.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid haben A._____ und die weiteren im Rubrum genannten Personen am 22. Januar 2007 Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei zusammen mit dem Entscheid der Baurekurskommission vom 7. Februar 2006 und den Beschlüssen der Gemeinden Bonstetten und Wettswil vom 10. Mai 2001 und 18. Juni 2001 aufzuheben. Aufzuheben sei auch der Entscheid des Regierungsrates über die Festsetzung des Erholungsgebietes C im regionalen Richtplan Knonaueramt. Eventualiter sei die Nichtigkeit von Ziff. 4.7 ZV festzustellen und Ziff. 1.3 Satz 2 ZV sei aufzuheben.

E.
Das Verwaltungsgericht und die Gemeinden Bonstetten und Wettswil beantragen die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) beantragt Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

In ihren Stellungnahmen vom 4. und vom 11. Januar 2008 halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.
Mit Verfügung vom 12. April 2007 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung gewährt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Das angefochtene Urteil ist vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) ergangen. Auf das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren bleiben daher die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG) wie auch Art. 34 RPG in der bis zum 31. Dezember 2006 geltenden Fassung (aRPG) anwendbar (Art. 132 Abs. 1 BGG)

2.
Angefochten ist eine Teilrevision der Zonenpläne der Gemeinden Wettswil und Bonstetten. Diese unterliegt gemäss Art. 34 Abs. 3 aRPG grundsätzlich der staatsrechtlichen Beschwerde.

2.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Nutzungspläne dann zulässig, wenn der Nutzungsplan auf Bundesverwaltungsrecht abgestützte Anordnungen enthält oder das Fehlen derartiger Anordnungen bemängelt wird. Insoweit stellt das Bundesgericht die Anordnungen im Nutzungsplanverfahren einer Verfügung im Sinne von Art. 5 VwVG i.V.m. Art. 97 OG gleich (vgl. BGE 132 II 209 E. 2 S. 211 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführer verlangen jedoch nicht die Aufhebung von Festsetzungen, die auf Bundesverwaltungsrecht beruhen, noch machen sie das Fehlen solcher Anordnungen geltend. Vielmehr widersetzen sie sich der Umzonung als solcher, und begründen dies ausschliesslich mit raumplanungsrechtlichen Gründen (Widerspruch zur kantonalen Richtplanung, Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit, Verletzung von Pla-

nungsgrundsätzen, Fruchtfolgeflächen, ungenügende Interessenabwägung).

Die Verletzung des RPG kann jedoch nur in den in Art. 34 Abs. 1 aRPG genannten, hier nicht einschlägigen Fällen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beurteilt werden, ansonsten steht nur die staatsrechtliche Beschwerde offen. Die Planungsrügen weisen auch keinen engen Konnex zu einer im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfenden Frage des Bundesverwaltungsrechts auf: Zwar befürchten die Beschwerdeführer eine Beeinträchtigung der Fruchtbarkeit der Böden durch den Golfplatz; eine konkrete Verletzung von Art. 33 Abs. 2 USG und der Verordnung vom 1. Juli 1998 über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) wird jedoch nicht geltend gemacht und könnte im jetzigen Verfahrensstadium, in dem die Gestaltung und der Unterhalt des Golfplatzes noch nicht im Detail festgelegt worden sind, auch gar nicht beurteilt werden.

Insofern ist zu prüfen, ob die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als staatsrechtliche Beschwerde entgegengenommen werden kann.

2.2 Nach Art. 88 OG steht das Recht zur Beschwerdeführung Bürgern (Privaten) und Korporationen bezüglich solcher Rechtsverletzungen zu, die sie durch allgemein verbindliche oder sie persönlich treffende Erlasse oder Verfügungen erlitten haben. Mit staatsrechtlicher Beschwerde kann lediglich die Verletzung in rechtlich geschützten eigenen Interessen gerügt werden (BGE 117 Ia 90 E. 2a S. 93; 114 Ia 307 E. 3b S. 311).
2.2.1 Die Beschwerdeführer sind Pächter von Grundstücken im Bereich der streitigen Erholungszone. Als solche können sie sich grundsätzlich auf die Eigentumsgarantie berufen (vgl. BGE 128 I 295 E. 6a S. 311; 107 Ia 302 E. 3b S. 305 f.) und sind legitimiert, sich mit staatsrechtlicher Beschwerde für den Verbleib der von ihnen bewirtschafteten Parzellen in der Landwirtschaftszone einzusetzen (so schon Entscheid 1P.563/1991 vom 27. Mai 1992 E. 2a betr. Erholungszone für einen Golfplatz). Zwar machen die Beschwerdeführer nicht ausdrücklich eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend; diese Rüge wird aber zumindest sinngemäss erhoben, soweit sie geltend machen, die Umzonung der von ihnen bewirtschafteten Flächen von der Landwirtschafts- in die Erholungszone liege nicht im öffentlichen Interesse und widerspreche raumplanerischen Bestimmungen des Bundes und des Kantons.

Als Parteien des kantonalen Verfahrens sind sie überdies legitimiert, die Verletzung von Verfahrensgarantien geltend zu machen.
2.2.2 Zu verneinen ist dagegen die Legitimation der Beschwerdeführer, soweit sie die Nichtigerklärung von Ziff. 4.7 ZV verlangen. Diese Bestimmung betrifft die Zuständigkeit für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans. Soweit darin, wie die Beschwerdeführer meinen, eine unzulässige Delegation von der Gemeindeversammlung an den Gemeinderat enthalten ist, sind die Beschwerdeführer nicht mehr betroffen als andere Stimmbürger der Gemeinde. Im Übrigen fehlt auch ein aktuelles Interesse an der Anfechtung dieser Bestimmung, nachdem der künftige Gestaltungsplan mit den gesetzlichen Rechtsmitteln angefochten werden kann und noch der Genehmigung des Regierungsrats bzw. der Baudirektion bedarf.
2.2.3 Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde auch, soweit die Beschwerdeführer die Aufhebung der Festsetzung des Erholungsgebietes C im regionalen Richtplan Knonaueramt beantragen. Diese Festsetzung kann zwar akzessorisch überprüft werden, soweit sie der streitigen Nutzungsplanung zugrunde liegt (so ausdrücklich § 19 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 [PBG]). Dagegen ist die Richtplanfestsetzung nicht Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zudem fehlt es privaten Beschwerdeführern nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung an der Legitimation zur Anfechtung von nur behördenverbindlichen Richtplänen (vgl. BGE 107 Ia 77 E. 2 und 3 S. 81 ff.; 111 Ia 129 E. 3c S. 130 f.).

2.3 Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als staatsrechtliche Beschwerde zu behandeln, soweit die Beschwerdeführer die Verletzung von Verfahrensrechten rügen und geltend machen, die angefochtene Nutzungsplanung verletze die Eigentumsgarantie.

3.
Zunächst rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Verwaltungsgericht, entgegen ihrem Antrag, keinen Augenschein vorgenommen habe und keinen Amtsbericht zur gesicherten Fruchtfolgefläche beigezogen habe.

3.1 Das Verwaltungsgericht verzichtete auf einen Augenschein, weil bereits die Baurekurskommission im ersten Rechtsgang einen Augenschein durchgeführt habe, und die hierbei getroffenen Feststellungen auch im zweiten Rechtsgang berücksichtigt werden könnten; überdies gäben die Akten hinreichende Auskunft über die streitbetroffene Zonenplanrevision.

Diese Einschätzung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden: Zwar sind die von der Baurekurskommission am Augenschein angefertigten Fotos in der Tat wenig aussagekräftig. Die von den Beschwerdeführern eingereichten Fotos vermitteln dagegen einen guten Eindruck der Landschaft. Sodann befinden sich in den Akten Pläne und Luftaufnahmen. Hinzu kommen die im Augenscheinsprotokoll enthaltenen Feststellungen und Ausführungen der Beteiligten zu den landschaftlichen Verhältnissen. Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf einen eigenen Augenschein verzichten.

Aus denselben Gründen kann auch im bundesgerichtlichen Verfahren von einem Augenschein abgesehen werden, zumal das Bundesgericht grundsätzlich an die Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts gebunden ist und diese nur auf Willkür hin überprüfen kann.

3.2 Die Beschwerdeführer rügen weiter, das Verwaltungsgericht hätte einen Amtsbericht des Amts für Raumplanung und Vermessung (ARV) zur gesicherten Fruchtfolgefläche einholen müssen. Allerdings hatten die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht selbst dargelegt, dass der Kanton Zürich eine ausführliche Analyse zum Stand der Fruchtfolgeflächen aufgrund der im Jahr 2003 zur Verfügung stehenden Daten durchgeführt habe, und hatten sich auf die darin ermittelten Zahlen abgestützt. Diese Zahlen wurden weder von den Beschwerdegegnern noch vom ARV - welches die Vernehmlassung für die Baudirektion verfasste - bestritten. Unter diesen Umständen hatte das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, einen Amtsbericht zu dieser Frage einzuholen. Auch insoweit kann dem Verwaltungsgericht keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgeworfen werden.

4.
Materiell rügen die Beschwerdeführer, die raumplanerische Interessenabwägung sei ungenügend; insbesondere sei das öffentliche Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden und namentlich von Fruchtfolgeflächen verkannt worden. In diesem Zusammenhang rügen sie die Verletzung von Art. 30 und 46 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) i.V.m. dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes und dem kantonalen Richtplan, der das streitige Gebiet als Fruchtfolgefläche ausweist.

4.1 Das Verwaltungsgericht nahm an, dass die zürcherischen Fruchtfolgeflächen unter Berücksichtigung der Bodeneignungsklasse 6 rund 47'500 ha ausmachen. Damit sei das vom Kanton zu wahrende Mindestmass an Fruchtfolgefläche bei Weitem gewährleistet, selbst wenn die für die geplante Golfanlage benötigte Fläche als Fruchtfolgefläche gänzlich wegfallen würde.

Das Verwaltungsgericht liess daher offen, ob das Gebiet der künftigen Golfanlage in eine bessere Bodeneignungsklasse (5 oder weniger) einzuteilen wäre: Die konkrete Bodeneignung sei im Rahmen der UVP abzuklären und bei der im Gestaltungsplanverfahren abschliessend vorzunehmenden Interessenabwägung zu gewichten. Für das vorliegende Verfahren genüge die Feststellung, dass es sich jedenfalls nicht um Landwirtschaftsland von höchster Qualität handle, dessen Beanspruchung für einen Golfplatz unzweckmässig wäre.

Das Verwaltungsgericht liess auch offen, inwiefern die geplante Golfanlage vollständig rückgeführt werden könne. Immerhin ging es davon aus, dass die Realisierung einer Golfanlage die Fruchtfolgeflächen nicht endgültig zerstöre. Die Rekultivierung sei in Anbetracht der geringen Anzahl von Bauten und Anlagen sowie der relativ geringen Erdbewegungen von max. 60'000 m^3 *nichtausgeschlossen.Mitwelchemfinanziellen Aufwanddiegesetzlichen A*

4.2 *DieBeschwerdeführermachendagegengeltend, dergesamtePerimeterderErholungszoneGolfseiimkantonalenRichtplan* 5 *herangezogenwerdendürften.GemässeinerAnalysedesKantonsZürichvomJahr* 2003 *zumStandderFruchtfolgeflächenstü*

Die Beschwerdeführererinnern daran, dass die Ebene zwischen Wettswil und Bonstetten in der Nachkriegszeit mit viel Aufwand

Die Beschwerdeführer sind der Überzeugung, einen den Anforderungen von RPG und RPV entsprechende Interessenabwägung ha

4.3 Nach Ansicht des ARE können Gebiete der Bodeneignungsklasse 6 höchstens in beschränktem Mass und jedenfalls nicht im Ver

Im Gebiet Stierenmasse ein zumindest 28% der Böden besser als Eignungsklasse 6. Bei den übrigen, mit Eignungsklasse 6 qualifizi

Im Übrigen gehe es nicht an, in der Interessenabwägung die landwirtschaftlichen Interessen auf die Thematik der Fruchtfolgef

Das ARE bemängelt ferner die Aufteilung der projektbezogenen Planung in zwei Planungsschritte: der Festlegung einer Erholu

4.4 Die Gemeinden Bonstetten und Wettswil werfen dem ARE vor, das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Landwirtschaf
5) zugeteilten Flächen als Fruchtfolgeflächen erhalten blieben.

Die Gemeinden bestreiten im Übrigen, dass Bau und Betrieb des Golfplatzes die Bodenfruchtbarkeit auf grossen Teilen des Golf

Die Gemeinden betonen, dass die Sportförderung ein öffentliches Interesse darstelle. Der Golfsport habe in den letzten Jahren

5.
Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 Abs. 1 RPG). Sie unterstützen mit

5.1 Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG). Sie umfassen das acker

5.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem Kulturlandschutz und der Fruchtfolgeflächensicherung grosses Gew

Hierzu muss ermittelt werden, in welchem Ausmass Fruchtfolgeflächen beansprucht werden und inwiefern dies im Krisenfall

5.3 Im vorliegenden Fall sollen Fruchtfolgeflächen von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone umgezont werden, die a
Loch-Golfplatzes samt zugehörigen Nebenanlagen bestimmt ist (Ziff. 1.1 ZV). Zwar muss noch ein privater Gestaltungsplan f

5.4 Im Folgenden ist daher zunächst zu prüfen, in wiefern Fruchtfolgeflächen durch den Golfplatz beansprucht werden und we

6.
Für die Frage, welche Böden als Fruchtfolgeflächen in Betracht fallen, ist von der Legaldefinition in Art. 26 RPV auszugehen:
Danach umfassen Fruchtfolgeflächen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie
und Wasserhaushalt) und die Geländeform (Hangneigung, Möglichkeit maschineller Bewirtschaftung) zu bestimmen; die Bedi

6.1 Flächen der Bodeneignungsklasse 6 sind ausgezeichnetes Wies- und Weideland und werden bevorzugt für den Futterbau gen

6.2 Betrachtet man nur die Flächen der Bodeneignungsklassen 1-5, so liegen die im Kanton Zürich gesicherten Fruchtfolgefläc
1998 wurden "gesicherte Fruchtfolgeflächen" (ausserhalb von Siedlungs- und Bauentwicklungsgebieten) im Umfang von nur
In seiner Antwort vom 12. Juli 2006 auf eine Anfrage (KR-Nr. 139/2006) bezifferte der Regierungsrat die gesicherten Fruchtfo
5 auf netto 40'438 ha. Im Umweltbericht des Kantons Zürich aus dem Jahr 2004 werden so gar nur 40'069 ha der Eignungsklassen 1-
5 als gesichert betrachtet. Dementsprechend kommt auch der Raumplanungsbericht 2005 des Zürcher Regierungsrats (S. 27) zum

Die Böden der Eignungsklasse 6 werden auch vom Regierungsrat des Kantons Zürich als nur "bedingt" für Fruchtflächen geeigne

6.3 Im Perimeter der Erholungszone sind rund 21% der Böden der Eignungsklasse 2 (uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte), 1%
Damit steht immerhin fest, dass knapp ein Drittel des streitigen Gebiets zu den - im Kanton Zürich besonders knappen -
Fruchtfolgeflächen der Bodeneignungsklassen 1-5 zählt, deren Verlust praktisch nicht kompensiert werden könnte.

Auch sofern die Böden zu Recht der Eignungsklasse 6 zugewiesen wurden, gehören sie gemäss kantonalem Richtplan zu den Frucht

Aufgrunddesanhaltenden Siedlungsdrucksundder Nutzung der Landwirtschaftszone für zahlreichelandwirtschaftsfremde

6.4 Gemäss der Vollzugshilfe Fruchtfolgeflächen (Ziff. 5 S. 10) können für Golfplätzebeanspruchte Flächen in der Regel nich

Durch den Bau eines Golfplatzes erheblich beanspruchte bzw. gestörte oder neugeschaffene Flächen sind wie Rekultivierungsf

6.5 Aus dem Bericht der Koordinationsstelle für Umweltschutz der Baudirektion vom 13. November 2001 zur Voruntersuchunge
Im gegenwärtigen Verfahrensstadium kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass auch die hochwertigen Böden der Ei
Die Erholungszone ist nach ihrer nur teilweisen Genehmigung durch den Regierungsrat für einen 18 – Loch – Golfplatz knappbe

Ungewiss ist zurzeit auch, ob die Funktionstüchtigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen tatsächlich erhalten werden kann

Ungeklärt ist schliesslich, in wieweit beeinträchtigte Gebiete rekultiviert werden können. Aus der von der Baurekurskommissione

6.6 Nachdem Gesagten muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Teil des Perimeters nach der Anlage des Gol
Mindestgrösse von 1 ha). Dies wird zu einer entsprechenden Verminderung des kantonalen Kontingents an Fruchtfolgeflächen f
Selbst wenn diese realisierbar sein sollten (was nach den Ausführungen des ARE und des landwirtschaftlichen Beratungsdienste

Ob dadurch der kantonale Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen unterschritten wird, hängt u.a. davon ab, in wie fern Böden de
5 beeinträchtigt werden und in welchem Verhältnis die Böden der Eignungsklasse 6 an das kantonale Kontingent angerechnet werd
Unabhängig von der Anrechenbarkeit als Fruchtfolgefläche, werden die in der Erholungszone befindlichen Böden jedenfalls a

7.
Nachdem Gesagen sprechen wichtige öffentliche Interessen der Landwirtschaft und der Sicherung von Fruchtfolgeflächen, w

7.1 Das Verwaltungsgericht bejahte ein öffentliches Interesse an der Anlage des Golfplatzes, auch wenn dieser nicht dem Breiter

7.2 Im Bericht der Gemeinderäte Bonstetten und Wettswil zu den Einwendungen wird eingeräumt, dass die Frage, für wieviele Go
Rang und die Tatsache, dass für den neuen Golfplatz in Otelfingen wesentlich mehr Interessenten vorhanden seien als berücksic
Zum Thema Landwirtschaft wird im Bericht zu den Einwendungen auf die Globalisierung des Nahrungsmittelmarktes hingewies

Im Bericht gemäss Art 47 RPV wird die gute Erschliessung des Gebiets für den privaten Motorfahrzeugverkehr hervorgehoben un

7.3 Im seinem Genehmigungsentscheid vom 6. Januar 2004 ging der Regierungsrat davon aus, dass in Rahmen des regionalen Richt
auf grund der Zustimmungsverweigerung von B._____ – dessen Parzellen Nrn. 439 – 441 von der Genehmigung aus.

Im Beschluss vom 8. Januar 2003, mit dem der regionale Richtplan um eine Erholungszone C (Golfplatz) ergänzt wurde, hatte der
und Naturschutzes, der Erholung sowie der Erschliessung über kommunal koordiniert werde. Der Entscheid enthält allerdings ke

Der Regierungsrat wies in beiden Entscheiden ausdrücklich darauf hin, dass Golfplatzplanungen von privaten Trägerschaften

7.4 Die Zustimmung der Grundeigentümer und der Standortgemeinde sind wichtige Voraussetzungen für ein Golfplatzprojekt; s
ine ine Erholungszone zu rechtfertigen. Dies gilt erst recht, wenn es sich, wie hier, um Fruchtfolgeflächen handelt.
Wie die Ausführungen von Gemeinden und Regierungsrat belegen, fand keine Bedürfnisprüfung und keine Koordination mit ana

Ob der Golfplatz zu einer Aufwertung der Landschaft in ökologischer Hinsicht führt, wird erst nach Vorlage des Gestaltungspla

8.
Nachdem Gesagten erweist sich die raumplanerische Interessenabwägung als offensichtlich unzureichend. Nicht genügend gek
Reserven des Kantons, kompensiert werden könnte. Das öffentliche Interesse an der Anlage eines Golfplatzes am Standort Stier

Die Verlagerung wichtiger Fragen auf das Gestaltungsplanverfahren verunmöglicht nicht nur eine umfassende raumplanerisch
Danach teilen die Kantone dem Bundesamt rechtzeitig die Änderung von Nutzungsplänen mit, wenn Fruchtfolgeflächen umme

9.
Damitistdie Beschwerdegutzuheissenunddieangefochtene Entscheidaufzuheben.DasVerwaltungsgerichtwirddieFestsetzu

DieAufhebungderErholungszonebedeutetnichtzwingend,dassdieAnlageeinesGolfplatzesimStierenmasendgültigausgesch

BeidiesemAusgangdesVerfahrenssindkeineKostenzuerheben(Art.156Abs.2OG).Dagegenhabendie GemeindenBonstettenu

DemnacherkenntdasBundesgericht :

1.
DieVerwaltungsgerichtsbeschwerdewirdalsstaatsrechtliche Beschwerdeentgegengenommenundgutgeheissen,soweitdarau

2.
EswerdenkeineKostenerhoben.

3.
DieGemeindenBonstettenundWettswilamAlbishabendie Beschwerdeführerfürdasbundesgerichtliche Verfahrenmitinsgesa
−zuentschädigen.Siehaftenzugleichen Teilenundsolidarisch.

4.
DiesesUrteilwirddenBeschwerdeführern,denGemeindenBonstettenundWettswilamAlbis,derBaurekurskommissionIIund
Lausanne,2.*April*2008
ImNamenderI.öffentlich − rechtlichen Abteilung
desSchweizerischen Bundesgerichts
DerPräsident : *DieGerichtsschreiberin* :

FraudGerber