



Privater Gestaltungsplan "Golfpark Zugersee"

Vorschriften

Mitwirkungsbericht vom bis

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Präsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am :

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Privater Gestaltungsplan „Golfpark Zugersee“

Die Gemeinde Kappel am Albis setzt, gestützt auf § 83 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan „Golfpark Zugersee“ fest:

A. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1

Zweck und Ziel

¹ Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan „Golfpark Zugersee“, wird eine Zone für die Erstellung und den Betrieb eines öffentlichen Golfplatzes und den dazugehörigen Terrainveränderungen geschaffen.

² Der private Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass sich geplante Bauten und Anlagen harmonisch in die ländliche Umgebung einfügen und die umweltrelevanten Anliegen berücksichtigt werden.

³ Im einzelnen werden angestrebt:

- eine gute räumlich-gestalterische Beziehung zur landschaftlichen Umgebung;
- eine gute formale und funktionale Ausstattung der Anlage;
- eine nachhaltige und umweltschonende Pflege der Golfübungsanlage;
- der grösstmögliche Erhalt der natürlich gewachsenen Bodenressource.

⁴ Bestandteil des privaten Gestaltungsplans „ Golfpark Zugersee“ sind:

- Situationsplan, Massstab 1:2'000
- Vorschriften

Artikel 2

Geltungsbereich

¹ Der Zonen- und Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften gelten für das in den Plänen gekennzeichnete Gebiet.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans umfasst nur den Perimeter auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Kappel am Albis.

Stellung zur Bau- und Zonenordnung

Artikel 3

¹ Soweit die Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Kappel am Albis sowie die einschlägigen kantonale Gesetzgebungen.

B. Baubestimmungen

Nutzweise

Artikel 4

¹ In der Zone Erholungszone G (Golf) sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten (Wetterschutzhütte, Toilette) und Anlagen zulässig. Zudem ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Caddiewegen bzw. Verbindungswegen für den Golfplatzbetrieb und –unterhalt zugelassen.

² Das spielerische Angebot ist für jedermann zugänglich, der die allgemeingültige Hausordnung respektiert.

³ Die folgenden Baubereiche sind im Gestaltungsplan definiert (Kappel am Albis):

- Bereich für Golfanlagen

Bereich für Golfanlagen

Artikel 5

¹ Im „Bereich für Golfanlagen“ sind Golfflächen zugelassen. Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen sind als naturnahe Flächen (min. 1/3 des Geltungsbereiches über die ganze Anlage) zu gestalten und zum Teil extensiv landwirtschaftlich zu nutzen.

² Die Golfflächen beanspruchen innerhalb der Erholungszone G (Golf) ca. 4,5 ha.

³ Die Gestaltungs-, Nutzungs- und Unterhaltvorschriften sind die folgenden:

- Die Fläche mit Bodeneingriffen darf insgesamt 2.3 ha nicht übersteigen (Bodenabtrag, -auftrag, -überschüttungen und –versiegelungen inkl. Bachrevitalisierungen, Versickerungsmulden und Wegnetze). Auch bei späteren Sanierungen, Umbauten oder Platzerweiterungen darf von diesem Mass nicht abgewichen werden.
- Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen sind im privaten Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt.
- Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es sollen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden. Terrainveränderungen dürfen in der Regel nicht grösser als 1.5 m vom gewachsenen Bo-

den vorgenommen werden. Die Übergänge zum gewachsenen Terrain dürfen grundsätzlich keine harten Geländekanten aufweisen.

- Im Bereich der Moräne, welche als regionales geologisches/geomorphologisches Objekt verzeichnet ist (Objekt Nr. 103_18), sind Terrainveränderungen nur bis zu einer Höhe von max. +/- 1,00 m vom gewachsenen Boden zulässig.
- Für die Planung und den Bau der Anlage sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 und das Merkblatt Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen (Bodenschutzfachstellen der Kantone und Geotechnisches Institut AG) massgebend. Im Baugesuch sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen. Dazu ist ein Plan einzureichen differenziert nach Abtrag und Auftrag sowie nach Veränderungen von weniger bzw. mehr als einem Meter.
- Das anfallende Bodenmaterial ist werterhaltend auszubauen und bei der Golfplatzgestaltung als Boden wieder zu verwenden. Die Zufuhr von Untergrundmaterial ist nicht zulässig. Eine allfällige Zufuhr von Unterboden zur Modellierung ist mit entsprechendem Nachweis möglich.
- Fruchtfolgeflächen, welche infolge von Bodeneingriffen nicht mehr als solche anrechenbar sind, müssen ausserhalb des Golfplatzperimeters gleichwertig kompensiert werden.
- Änderungen der Lage von Grüns, Abschläge und Spielbahnen und der dazugehörenden Terrainveränderungen im Gestaltungsplan können vom Gemeinderat genehmigt werden, wenn die kantonalen Behörden die Anpassung notwendig oder als Verbesserung beurteilen und diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die naturnahen Flächen, das Landschaftsbild und die Umweltschutzgüter (z.B. Boden) haben.
- Die Bauarbeiten sind durch eine, gegenüber der Bauleitung, weisungsbefugten und von der Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) mit dem Berufstitel „BBB-BGS“ (Bodenkundliche Gesellschaft der Schweiz) zu begleiten. Massgebend für die Aufgaben der BBB ist das „Pflichtenheft für bodenkundliche Baubegleitung“ des Kantons Zürich.
- Bei Golfflächen dürfen, wo notwendig, Drainagen angelegt werden.
- Die Sportrasenflächen der Grüns, Abschläge und Spielbahnen dürfen den Bedürfnissen entsprechend gedüngt werden. Die Halbrauh- und Rauh-Flächen werden nicht gedüngt. Pflanzenschutzmittel dürfen nur bei Grüns, Abschläge und Spielbahnen eingesetzt werden.

- Die Rauh-Flächen sind mit einer artenreichen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
- Im Gestaltungsplan ausgewiesene „bestehenden Bäume“ sind zu erhalten und bei allfälligem Abgang zu ersetzen.

C. Naturnahe Flächen

Artikel 6

Ziele und Flächenbedarf

¹ Es ist eine strukturreiche, naturnahe Landschaft ohne Nährstoffbelastung als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.

² Die naturnahen Flächen sind im privaten Gestaltungsplan ausgewiesen.

³ Als Ergänzung zu den Mangelbiotopen innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters (offene Bäche, magere Bachböschungen ohne Oberboden) werden in der Region auf anthropogen gestörten Böden bis auf eine Gesamtfläche von 3.0 ha regionstypische Mangelbiotop geschaffen. Diese hochwertigen naturnahen Flächen bezwecken die Schaffung von geeigneten Lebensräumen für seltene, gefährdete und bedrohte Tier- und Pflanzenarten (regionstypische Mangelbiotop). Sie sind für die Dauer des Golfbetriebes rechtlich gesichert.

⁴ Es wird mit dem Baugesuch der Nachweis zur Standortssicherung (Parz. Nr./ Gemeinde/ Fläche) für die regionstypische Mangelbiotop eingereicht, die gestaltet und gepflegt werden müssen. Die Abnahme der neugestalteten regionstypischen Mangelbiotop ausserhalb des Golfperimeters durch die Fachstelle Naturschutz ist bis zum Zeitpunkt der offiziellen Bauabnahme des Golfplatzes erfolgt.

⁵ Für die Mangelbiotop erarbeitet eine ausgewiesene Fachperson „Vegetation“ zuhanden der Baubewilligung im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz ein Pflegekonzept, ein Konzept zum Umgang mit gebietsfremden Arten sowie ein Konzept zur Wirkungskontrolle.

⁶ Die Detailplanung, das Pflege- sowie das Wirkungskontrollkonzept für die Mangelbiotop werden vor Erteilung der Baubewilligung bei der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung eingereicht.

⁷ Die naturnahen Flächen werden nur zur Pflege und zur Überwachung ihrer Entwicklung betreten. Sie sind im privaten Gestaltungsplan ausgewiesen und im Feld gekennzeichnet.

⁸ Die Pflege der naturnahen Flächen erfolgt gemäss dem Unterhalts- und Pflegereglement und kann durch Landwirtschaftsbetriebe übernommen werden.

Artikel 7

Gestaltungselemente

¹ Die naturnahen Flächen umfassen folgende nährstoffarme und mit einheimischen Arten (Ökotypen) angepflanzte bzw. angesäte Elemente:

- artenreiche Wiesen
- Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenflur
- Einzelbäume
- Obstbaumhaine
- wechselfeuchte Standorte
- Lesestein- und Asthaufen

² Die Lage der Elemente ist im Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt.

Artikel 8

Gestaltung

¹ Der Ausführungsplan für die definitive Gestaltung der einzelnen naturnahen Flächen ist im Einvernehmen mit dem Amt für Landschaft und Natur (Fachstellen Naturschutz) auszuarbeiten und im Bewilligungsverfahren einzureichen.

² Die Detailplanung der regionstypischen Mangelbiotope erarbeitet eine ausgewiesene Fachperson „Vegetation“ mit Erfahrungen in der Gestaltung von Mangelbiotopen.

³ Die Gestaltung der naturnahen Flächen hat nach landschaftsökologischen Kriterien zu erfolgen und muss durch ein Gremium aus Golfplatzbetreiberin, ausgewiesenen Experten und Vertretern der zuständigen kommunalen Behörden begleitet werden.

⁴ Die Gestaltung der regionstypischen Mangelbiotope hat nach den Kriterien der mit der Fachstelle Naturschutz vereinbarten Ziellebensräume und –arten zu erfolgen. Die landschaftspflegerische Begleitplanung übernimmt im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz eine ausgewiesene Fachperson „Vegetation“ mit Erfahrungen in der Gestaltung von Mangelbiotopen.

⁵ Die offizielle Bauabnahme des Golfplatzes durch die beteiligten Behörden erfolgt vor Beginn des Golfbetriebes.

Artikel 9

Gestaltung und Nutzung des Gewässers

¹ Die Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums muss so erfolgen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwas-

raums

serschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Der Gewässerraum muss extensiv gestaltet und genutzt sein und muss von jeglichen Bauten und Anlagen frei sein. Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

**Unterhalt und
Betrieb**

Artikel 10

¹ Der natürlichen Pflanzenentwicklung auf den neu gestalteten naturnahen Flächen ist genügend Zeit einzuräumen. Mit dem Baugesuch sind ein detaillierter Unterhalts- und Pflegeplan sowie das Reglement zum Unterhalt und zur Pflege der Golfanlage einzureichen.

² Es sind von Beginn weg Pflegemassnahmen gegen invasive Neophyten zu planen. In den naturnahen Flächen wird während 3 Jahren eine intensive Nachsorge durchgeführt, damit sich keine invasiven Neophyten ansiedeln und die Entwicklung der Vegetation (allenfalls mit Nachsaaten) unterstützt wird.

³ Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist konsequent zu verzichten.

⁴ Die Entwicklung der Fauna und Flora ist in einem einfachen Kontrollprogramm zu erfassen und alle drei Jahre in einem Bericht zusammenzustellen. Die Pflegemassnahmen sind laufend an die Ergebnisse der Erfolgskontrolle anzupassen.

⁵ Bis zur Baubewilligung wird ein Konzept zur Wirkungskontrolle der regionstypischen Mangelbiotope als eigenes Dokument bei der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung eingereicht. Die Pflegemassnahmen werden periodisch an die Empfehlungen aus dieser Wirkungskontrolle angepasst.

⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Unterhalts- und Pflegeplan einzureichen.

⁷ Bis zur Baubewilligung wird ein mit der Fachstelle Naturschutz abgeprochenes Pflegekonzept für die regionstypischen Mangelbiotope eingereicht.

⁸ Bis zur Baubewilligung wird ein mit der Fachstelle Naturschutz abgeprochenes Konzept zum Umgang mit den invasiven Neophyten während der Gestaltungs- und Nachsorgephase der Mangelbiotope eingereicht. eingereicht.

⁹ Die Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt der naturnahen Flächen hat die Eigentümerin bzw. Golfplatzbetreiberin zu tragen.

D. Erschliessung und Begehbarkeit

Artikel 11

Erschliessung und Parkierung

¹ Die Erschliessung der privaten Liegenschaften innerhalb des Perimeters ist sicherzustellen.

² Im Gestaltungsplan werden die öffentlichen Fuss- und Fahrwege dargestellt.

Artikel 12

Signalisierungen

¹ Mit dem Baugesuch ist ein Gesamtkonzept für die Signalisation vorzulegen.

Artikel 13

Einfriedungen und Sicherheit

¹ Die Golfanlage darf nicht eingezäunt werden. Die öffentlichen Wege sind für die Fussgänger sicher anzulegen. Werden im Betrieb der Golfanlage erhöhte Sicherheitsanforderungen erforderlich, ist der Spielbetrieb anzupassen.

² Der Bau und Unterhalt der im Golfparkperimeter liegenden Strassen und Weg obliegt dem Golfparkbetreiber, welcher auch die Kosten dafür zu tragen hat.

³ Die Benutzer der Strassen, Feld- und Wanderwege sind mit geeigneten Mitteln auf den Spielbetrieb hinzuweisen.

⁴ Die Golfverbindungswege dienen der Pflege der Anlage, sowie als Verbindungswege für die Golfspieler zwischen Grün und Abschlag.

E. Ver- und Entsorgung

Artikel 14

Versorgung

¹ Die geplanten Wasser-, Abwasserleitungen und elektrischen Leitungen sind gemäss den ordentlichen Reglementen an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschliessen.

Artikel 15

Wasserbeschaffung

¹ Die Wasserversorgung kann über die Frischwasserversorgung abgedeckt werden. Die dafür erforderlichen Lieferverträge sind spätestens mit dem Baugesuch vorzulegen.

Entwässerung und Drainagen

Artikel 16

¹ Nicht verschmutztes Drainagewasser von Grüns, Abschläge, Sandhindernisse und Bereiche der Spielbahnen ist nach Möglichkeit oberflächlich über Humuspassagen zu versickern oder verdunsten zu lassen. Sollte dies infolge ungeeigneter Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, darf das Meteorwasser nur mit vorgeschalteten Retentionsmassnahmen (wechselfeuchte Mulden und Flächen) in den Notiker- und Eichbach eingeleitet werden.

³ Bestehende naturnahe Lebensräume sowie neu geschaffene naturnahe Flächen dürfen nicht durch nähr- und schadstoffbelastetes Wasser beeinträchtigt werden.

F. Besondere Nutzungs- und Schutzbestimmungen

Archäologie

Artikel 17

¹ Die Sicherstellung von archäologischen Überresten muss gewährleistet sein. Rechtzeit vor Baubeginn, spätestens ein Jahr im Voraus, ist die Kantonsarchäologie Zürich zu kontaktieren, damit sie nach Möglichkeit vorgängig die nötigen Prospektionen, Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen durchführen kann. Für die Durchführung dieser Arbeiten ist genügend Zeit einzuräumen. Die durch die archäologischen Untersuchungen betroffenen Zonen werden erst nach Abschluss der Arbeiten freigegeben. Kommen nach Beginn der Bauarbeiten weitere archäologische Überreste zum Vorschein, dann ist deren Sicherstellung ebenfalls zu gewährleisten. Auch in diesem Fall ist für die archäologischen Untersuchungen genügend Zeit einzuräumen.

Aussenbeleuchtung

Artikel 18

¹ Die 18-Loch Golfanlage darf nicht beleuchtet werden.

Grüngutverwertung

Artikel 19

¹ Eine Grüngutverwertung (Kompostierungsanlage) ist so zu betreiben, dass in der Umgebung keine übermässigen Geruchsmissionen entstehen können.

Maschinenpark

Artikel 20

¹ Die für den Unterhalt der Anlage angeschafften Maschinen und Geräte müssen dem jeweils neusten Stand der Technik

entsprechen. Sie sind schadstoffarm zu betreiben und regelmässig zu warten.

Artikel 21

Waldabstände

¹ Die Waldabstände richten sich nach dem Gestaltungsplan.

G. Schlussbestimmungen und Inkraftsetzung

Artikel 22

Rückbau

¹ Für den Fall, dass die Golfanlage aufgegeben werden sollte, muss im Bereich aller Anlageteile wie Abschläge, Grüns, Sandhindernisse, Parkplatz, Versickerungsmulden, Wege usw. die ursprüngliche, standorttypische Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.

² Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

³ Die Wiederherstellung der Böden ist mit einer Bürgschaft sicherzustellen.

Artikel 23

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom privaten Gestaltungsplan und den zugehörigen Vorschriften (z.B. längere oder kürzere Spielbahnen, strategische notwendige Verschiebungen von Abschlägen oder Sandhindernissen usw.) in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden bewilligen, soweit sie aus planerischer Sicht der Planungsidee sowie den privaten nachbarlichen Interessen nicht widersprechen, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

Artikel 24

Festsetzung / Inkrafttreten

¹ Dieser private Gestaltungsplan Golfpark Zugersee wird von den Grundeigentümern aufgestellt und von der Gemeindeversammlung Kappel am Albis festgesetzt.

Eine allfällige kantonale Genehmigung kann erfolgen, sofern dem Gestaltungsplan auch die Gemeinden Hausen am Albis und Baar zustimmen und jeweils die Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanz in Aussicht gestellt werden kann.

Der private Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

