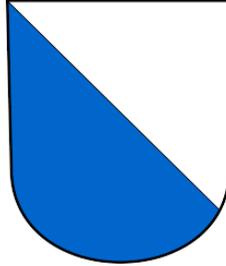


Gemeinde



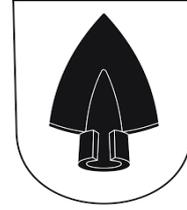
Otelfingen

Kanton



ZÜRICH

Gemeinde



Dänikon

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN Golfpark Otelfingen

VORSCHRIFTEN

10.8.2022

Aufgestellt durch die Grundeigentümerin der nachfolgenden Grundstücke am:

Gemeindegebiet Otelfingen GS-Nrn.
1585, 1590, 1600, 1766, 1806,
1807, 1808, 1809, 1966

Gemeindegebiet Dänikon GS-Nrn.
744, 747

Genossenschaft Migros Zürich:

Von der Gemeindeversammlung Otelfingen festgesetzt und allgemein verbindlich erklärt

am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsidentin: Der Gemeindevizepräsidentin:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Von der Gemeindeversammlung Dänikon festgesetzt und allgemein verbindlich erklärt

am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevizepräsident:

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion: BDV Nr.

.....
Datum, Unterschrift

I. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen bezweckt den langfristigen Fortbestand, die Ergänzung, die Optimierung und die Erneuerung des bestehenden Golfparks Otelfingen.

Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen sowie der Immissionschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu gewährleisten.

Mit dem Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen werden insbesondere folgende Absichten umgesetzt:

- Zeitgemässes, attraktives Golfangebot an bestehendem, gut erschlossenem Standort
- Verbesserung des Freizeit- und Erholungsangebots für die Bevölkerung
- Ökologische Aufwertung
- Optimierte Anordnung der Hochbauten
- Einbettung der Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung
- Entflechtung von Golf- und Nicht-Golfnutzung

Art. 2 Bestandteile

- (1) Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes Golfpark Otelfingen mit verbindlichem Inhalt sind
 - der Situationsplan im Massstab 1:2000 vom 2.5.2022 teils mit orientierendem Inhalt
 - die Vorschriften vom 10.8.2022
- (2) Bestandteile des privaten Gestaltungsplanes Golfpark Otelfingen mit orientierendem Inhalt sind
 - der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 10.8.2022
 - der Umweltverträglichkeitsbericht vom 9.3.2021
 - das Richtprojekt von Fahrni Partner Architekten GmbH vom Dezember 2020
 - das Konzept Pflege von Roland Luder (Mai 2009), die Erfolgskontrolle Zielarten von FORNAT AG (April 2017) und die Erfolgskontrolle Vegetation von Günther Gelpke (Dezember 2017).

Art. 3 Geltungsbereich

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen umfasst sämtliche Parzellen, die im Situationsplan vom 2.5.2022 dem Golfparkperimeter zugewiesen sind.

II. Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Allgemeine Bau- und Gestaltungsbestimmungen

- (1) Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung in ihrer Gesamtheit und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- (2) Im Waldabstandsbereich sind keine neuen Bauten zulässig. Neue Anlagen bedürfen einer forstrechtlichen Bewilligung.
- (3) Aussenbeleuchtungen sind gemäss Situationsplan im Umgebungsbereich Gebäude, für die Beleuchtungsfläche Driving Range sowie für die Wegbeleuchtung zulässig. Die Beleuchtungsfläche Driving Range sowie die Wegbeleuchtung haben den „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU und der Schweizer Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenbereich» sowie SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung» zu entsprechen. Die Beleuchtungsfläche Driving Range darf bis maximal 23.00 Uhr beleuchtet werden.
- (4) Der im Situationsplan bezeichnete Bereich Begegnungszone hat für sich eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

Art. 5 Umgebungsbereich Gebäude

- (1) Der Umgebungsbereich Gebäude umfasst die Baufelder A – H. Für deren Bebauung und Nutzung gelten die nachfolgenden Vorschriften (Art. 6). Ausserhalb der Baufelder sind im Umgebungsbereich Gebäude neben den für die zulässigen Bauten erforderlichen Erschliessungsanlagen bauliche Massnahmen zulässig für
 - Begegnungszonen
 - Veloabstellplätze
 - Fahrzeugabstellplätze für Maschinen, Mitarbeitende, Behinderte
 - Strassen, Wege, Rangierflächen
 - Wegbeleuchtung
 - Golfflächen intensiv
 - Aussenlager
- (2) Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind ausserhalb des Waldabstandsbereichs im gesamten Umgebungsbereich Gebäude zulässig.

Art. 6 Baufelder

- (1) In den Baufeldern A-H sind Neubauten zulässig. Das maximale Ausmass der Bauten wird bestimmt durch die im Situationsplan statuierten Baufelder sowie die Gesamthöhen und die maximalen Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gemäss Art. 6 Abs. 5 dieser Vorschriften. Es darf auf die Mantellinien gebaut werden. Einzelne vorspringende Gebäudeteile dürfen maximal um 1.5 m über die Mantellinien hinausragen.
- (2) Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände und Geschosshöhen sind innerhalb der Baufelder und unter Berücksichtigung der nachfolgenden maximalen Gesamthöhen und

Bauvolumen über dem massgebenden Terrain sowie unter Berücksichtigung feuerpolizeilicher Vorschriften frei.

- (3) Im Baufeld E ist das maximale Bauvolumen auf mindestens zwei Hauptgebäude aufzuteilen.
- (4) In den Baufeldern sind nur dem Golfbetrieb dienende Nutzungen zulässig.
- (5) Pro Baufeld gelten für Neubauten folgende Mass- und Nutzungsvorschriften:

Baufeld	Max. Gesamthöhe in m	Max. Bauvolumen über dem massgebenden Terrain in m ³	Zulässige Nutzung
A	16	10'490	Klubhaus, Restaurant, Bar, Büro, Theorie- und Kursräume
B	10	4'100	Pro-Shop, Büro, Theorie- und Kursräume
C	10	11'800	Theorie-, Kursräume und Aufenthaltsräume, Lagerflächen, golftechnische Einrichtungen
D	10	4'540	Infrastrukturen Green Keeping, Personalräume, Garderoben, Lager, Werkstatt, Maschinenhalle und Betankungsanlage für Betrieb und Unterhalt, Waschanlage
E	10	9'560	Personalräume, Lager, Werkstatt
F	7.5	1'860	Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze, Fahrzeugabstellplätze
G	7.5	820	Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze, Fahrzeugabstellplätze
H	10	1'320	2 betriebsnotwendige Wohnungen, Büro, Lagerflächen, Abstellräume und Abstellplätze

Art. 7 Golfspielanlage

- (1) Ausserhalb des Umgebungsbereichs Gebäude liegt der Fokus auf der Golfspielanlage, wo Spiel- und Übungsanlagen, golf- und erschliessungsbedingte Kleinbauten und Golfinfrastrukturen (insbesondere Sanitäranlagen, Pumpenhäuschen, Ballwaschanlagen, Signalisationstafeln, Sicherungsnetze, Blitzschutzhütten) sowie Bewässerungsanlagen, Speicherweiher und Wege zulässig sind.
- (2) Lage, Zahl und Anordnung der Golfelemente wie Abschläge, Fairways, Grüns, Bunker, Wasserhindernisse, Roughs und Speicherweiher sind im Situationsplan vom 2.5.2022 schematisch festgelegt. Die genaue Lage und Gestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 8 Terrain

Terrainveränderungen sind bis zu einer Höhe von maximal +/- 1.5 m vom massgebenden Terrain zulässig. Für Zugänge von Untergeschossen sowie für den Bau von Speicherweihern gilt diese Beschränkung nicht.

Art. 9 Landschaftsgestaltung

- (1) Bei der Gestaltung der Golfflächen ist weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht zu nehmen.
- (2) Ausserhalb des Umgebungsbereichs Gebäude sind alle nicht für die Golfnutzung, die Erschliessung oder für Speicherweiher beanspruchten Flächen als naturnahe Flächen zu gestalten und zu unterhalten.
- (3) Das Bauprojekt für die definitive Gestaltung der einzelnen naturnahen Flächen ist im Einvernehmen mit der Fachstelle Naturschutz, Amt für Landschaft und Natur auszuarbeiten und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- (4) Die im Situationsplan als naturnahe Flächen mit Betretungsverbot bezeichneten Bereiche dürfen nur zur Pflege und zur Überwachung ihrer Entwicklung betreten werden.

Art. 10 Flora und Fauna

- (1) Bei allen Bau-, Gestaltungs- und Unterhaltsmassnahmen ist auf die Flora und Fauna Rücksicht zu nehmen oder entsprechende Ausgleichsmassnahmen vorzunehmen.
- (2) Es ist eine strukturreiche, naturnahe Landschaft als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.
- (3) Roughs sind mit einer artenreichen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
- (4) Die gesamte Anlage ist mit standortgerechten, und klimaresilienten heimischen Pflanzen zu begrünen.
- (5) Die Erstellung und Pflege der Mangelbiotope sowie die Erfolgskontrolle richten sich nach dem in der Baubewilligung einzureichenden Detailprojekt.

Art. 11 Pflege

- (1) Für die Pflege und den Unterhalt der naturnahen Flächen finden das Konzept Pflege von Roland Luder vom Mai 2009 und die Erfolgskontrollen April/Dezember 2017 sowie neuere Erkenntnisse Anwendung.
- (2) Die Pflegemassnahmen sind laufend an die Ergebnisse der Erfolgskontrolle anzupassen.
- (3) Das Düngen von Grüns und Abschlägen ist zulässig. Das Düngen von Fairways ist in geringem Mass zulässig. Bei Grüns und Abschlägen können bei Bedarf Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.
- (4) Naturnahe Flächen sind vor Einträgen von Nährstoffen, Herbiziden und Fungiziden zu schützen.
- (5) Invasive Neophyten und Problempflanzen in naturnahen Flächen sind zu bekämpfen.

Art. 12 Be- und Entwässerung

- (1) Für die Bewässerung des Golfplatzes sind der Bau einer Pumpstation, unterirdische Reservoirs, Leitungen sowie von Speicherweihern zulässig.

- (2) Drainagen sind bei Grüns, Abschlägen und Fairways zulässig, sofern sie notwendig sind. Sie sind soweit wie möglich offen zu führen. Drainagewasser darf nicht den naturnahen Flächen zugeführt werden.

Art. 13 Maschinen und Geräte

- (1) Der Betreiber setzt für die Unterhaltsarbeiten Maschinen und Geräte ein, die bei der Beschaffung dem neusten Stand der Technik entsprechen, soweit dies wirtschaftlich tragbar ist.
- (2) Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten.

Art. 14 Boden und Erdarbeiten

- (1) Innerhalb der 9-Loch Champion Anlage dürfen maximal 10% der noch vorhandenen natürlich gewachsenen Böden für Eingriffe beansprucht werden.
- (2) Wenn die bewilligte Nutzung einer Baute oder Anlage aufgegeben wird, muss die ursprüngliche Bodenfruchtbarkeit wieder hergestellt werden.
Wie Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.
Ab einer Fläche von 5'000 m^{2*}) ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft sicherzustellen.
Die Höhe der Bürgschaft
- richtet sich nach einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung des Gesuchstellers oder
- beträgt pauschal Fr. 10.-/m², wenn keine Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls Fr. 20.-/m².
Gemeinden und Kanton haben keine Sicherstellung zu leisten.
- (3) Ab einer Fläche von 5'000 m^{2*}) muss der Verlust von ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) kompensiert werden. In der Regel ist durch Aufwertung von anthropogen veränderten Böden eine gleich grosse FFF mit gleicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung zu schaffen.
- (4) Bodenaushub ist für die Wiederherstellung der Böden vor Ort zu sichern oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von anthropogen veränderten Böden zu verwerten.
- (5) Für die Projektierung bodenrelevanter Arbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag mit Bodenmaterial bei Aushub, Umschlag und Einbau sind die Richtlinien für Bodenrekultivierung des Kantons Zürich vom Mai 2003 massgebend. Im Bauge-such sind diese Arbeiten auszuweisen und vom Kanton bewilligen zu lassen.

^{*)} Bei Erweiterungen gilt die ab 1. Februar 2011 beanspruchte Gesamtfläche.

Art. 15 Verkehrserschliessung und Parkierung

- (1) Für Besuchende ist die Zufahrt zum Golfpark mit dem motorisierten Individualverkehr nicht zulässig, davon ausgenommen sind Besuchende mit Mobilitätsbehinderungen.
- (2) Zu- und Wegfahrt für die Bewirtschaftung und die Versorgung des Golfparks haben über die Neue Riedstrasse zu erfolgen.

- (3) Es sind höchstens 420 Parkplätze für Besuchende zu erstellen und zur Verfügung zu halten. Die Parkplätze können auch ausserhalb des Perimeters erstellt oder durch langfristige Verträge gesichert werden. Die Kundenparkplätze sind zu bewirtschaften.
- (4) Es sind mindestens 40 Veloabstellplätze im Bereich Veloabstellplatz gemäss Situationsplan für Besuchende und Beschäftigte zur Verfügung zu stellen.
- (5) Die öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen gemäss Situationsplan ist bzgl. der allgemeinen Wegführung für den Fuss- und Veloverkehr verbindlich. Die genaue Lage und Gestaltung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- (6) Gemäss Situationsplan ist bei «Weg nicht unterhalten» der bestehende Weg entlang dem südwestlichen Waldrand Riedholz nicht zu unterhalten. Die Nutzung durch Forstfahrzeuge ist zulässig.
- (7) Für die Gestaltungsplannutzungen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Es hat mit dem ersten verkehrsrelevanten Baugesuch vorzuliegen. Das Mobilitätskonzept hat Massnahmen zu enthalten, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr, Velo- und Fussverkehr abstimmen.

Art. 16 Begehbarkeit

- (1) Die Golfanlage darf nicht eingezäunt werden. Ausgenommen davon sind Ballfangzäune für die Sicherheit von Fussgängern und Golfenden gemäss Situationsplan sowie weitere Schutzzäune für die Sicherheit anderer Objekte (z.B. SBB) entlang der Spielbahnen. Sie sind so anzubringen, dass Kleintiere ungehindert passieren können.
- (2) Die im Situationsplan ausgewiesenen öffentlichen Fuss- und Veloverbindungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind für die Öffentlichkeit zur Nutzung für den Fuss- und Veloverkehr zugänglich zu halten. Die Golfverbindungswege dienen der Pflege der Golfanlage sowie als Verbindungswege für die Golfspielenden zwischen Grün und dem Abschlag der nächsten Spielbahn.

Art. 17 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

III. Schlussbestimmungen

Art. 18 Verhältnis zu anderen Vorschriften

Soweit dieser Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, gilt die Bau- und Zonenvorschrift der Gemeinde Otelfingen bzw. der Gemeinde Dänikon und das Planungs- und Baugesetz in der zum Zeitpunkt der Festsetzung dieses Gestaltungsplans geltenden Fassung. Vorgehendes eidgenössisches und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

Art. 19 Einstellung des Betriebs

Fällt die gestaltungsplankonforme Nutzung dahin, sind die für den Golfplatzbetrieb errichteten Bauten und Anlagen zurückzubauen. Auf den Rückbauflächen im Gestaltungsplanperimeter ist

mindestens die ursprüngliche, eventuell die standorttypische Bodenfruchtbarkeit wiederherzustellen. Von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen sind die erstellten Mangelbiotop.

Art. 20 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Golfpark Otelfingen tritt am Tage nach der Publikation der Rechtskraft der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.