



## **VERFÜGUNG**

**vom 16. September 2003**

### **Lindau. Privater Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg - Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. Juni 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Lindau dem privaten Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Golfanlage Winterberg zu. Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan mit BDV Nr. ARV/154/2002. Mit Beschluss vom 23. Juni 2003 stimmte die Gemeindeversammlung einer Änderung des Gestaltungsplans zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. August 2003 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 7. August 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. August 2003 ersucht der Gemeinderat Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Mit der Änderung von Art. 5 der Bauvorschriften wird der Spielraum, das bestehende Gebäude Assek.-Nm. 830 und 831 als Clubhaus für den Golfplatz umzugestalten, erweitert. Der Baubereich B1 wird um 9 Meter Richtung Westen vergrössert.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion **v e r f ü g t**:

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Golfanlage Winterberg, der die Gemeindeversammlung Lindau am 23. Juni 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: R. Keller, Kleinikon 4, 8312 Winterberg)

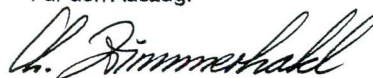
Staatsgebühr	Fr.	336.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	384.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 16. September 2003  
031818/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## **VERFÜGUNG**

**vom 12. Februar 2002**

### **Lindau. Privater Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 25. Juni 2001 stimmte die Gemeindeversammlung Lindau dem privaten Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung für die Golfanlage Winterberg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Oktober 2001 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 11. Oktober 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2001 ersucht der Gemeinderat Lindau um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung einer 9 Loch-Golfanlage nordwestlich des Weilers Kleinikon. Art. 5 der Bauvorschriften zum Gestaltungsplan regelt die zulässige Nutzungsart der Gebäude. Infolge eines offensichtlichen redaktionellen Versehens sind die Nutzungen für die Gebäude Ass.-Nrn. 830 und 831 verwechselt worden. Für die Nutzungsart ist Art. 4 massgebend. Gemäss Art. 9 der Bauvorschriften zum Gestaltungsplan sind die heute als Fruchtfolgeflächen ausgeschiedenen Grundstücke so zu erhalten, dass sie bei einer Aufgabe der Golfplatznutzung oder bei Bedarf landwirtschaftlicher Produktionsflächen für die Landesversorgung in Zeiten gestörter Zufuhr innert angemessener Frist wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Die Art. 14 und 14a regeln die Pflege und die Erfolgskontrolle der vorgesehenen naturnahen Flächen. Das Pflege- und Monitoringkonzept ist Bestandteil des Gestaltungsplans. Es bedarf der Genehmigung der kantonalen Fachstelle Naturschutz. Die sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung ergebenden Auflagen sind in den Gestaltungsplan aufgenommen worden.

Mit der Festsetzung von besonderem Erholungsgebiet im regionalen Richtplan und der Festsetzung einer Erholungszone im kommunalen Zonenplan sind die Voraussetzungen für

die Genehmigung des Gestaltungsplans gegeben. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg, dem die Gemeindeversammlung Lindau am 25. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: R. Keller, Kleinikon 4, 8312 Winterberg)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.

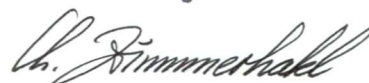
IV. Die Gemeinde Lindau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Lindau (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 12. Februar 2002  
012104/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich  
Gemeinde Lindau

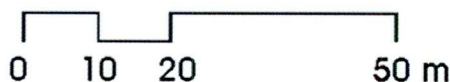
Amt für Raumordnung und Vermessung

Änderung

# Privater Gestaltungsplan

## Golfanlage Winterberg

Masstab 1 : 1000



Vom Bauherr aufgestellt am 16. März 2001 / Änderung 17. März 2003  
Rudolf Keller, Winterberg:

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am  
Der Präsident:

23. Juni 2003

Der Schreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am 16. Sep. 2003

BDV Nr. 941/03

Für die Baudirektion

März 2001  
Oktober 2001  
März 2003

**John Chilver-Stainer**  
BSc, MICE  
Neue Simplonstrasse 167  
3900 Brig

Grünraumberatung  
**Peter Stünzi**  
Breitloostrasse 5  
8802 Kilchberg

**Z B**  
Zeller Beratungen  
Schürmattweg 28  
4600 Olten

architekten ag  
hänni lanz partner

## Infrastruktur



B2

Baubereich



Platz



Weg / Steg



Bereich geplanter Radweg



Fussgängerübergang

## Golfelemente



Green



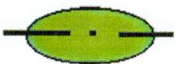
Tee (Abschlag)



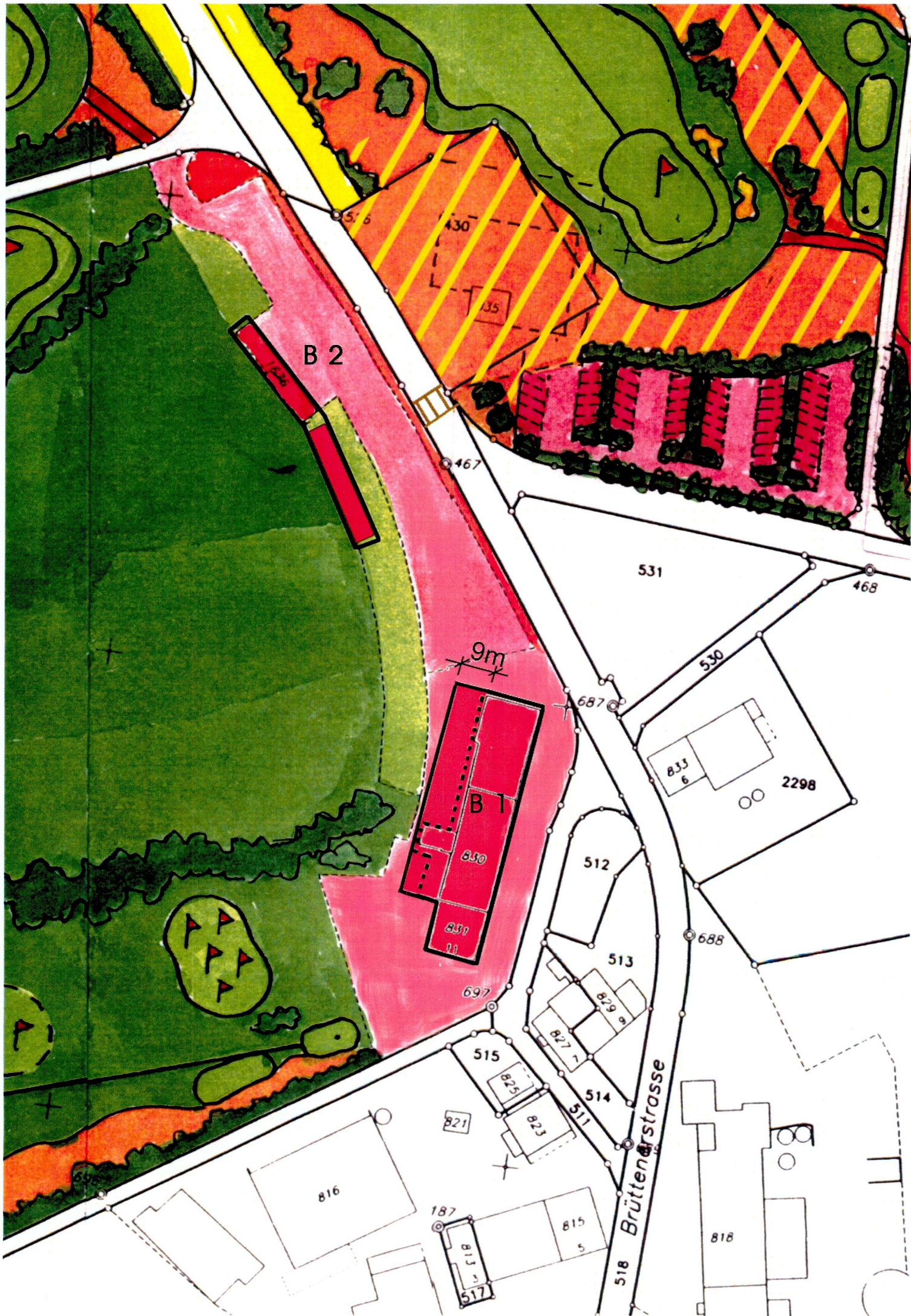
Bunker (Sandhindernis)



Semi-Rough



Spielbahn



**Privater Gestaltungsplan**  
 Golfanlage Winterberg

Massstab 1 : 1000  
 0 10 20 50 m

Vom Bauherr aufgestellt am 16. März 2001  
 Rudolf Keller, Winterberg;  
 Bruno Kuhn, Winterberg;

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am 25. Juni 2001  
 Der Präsident: *[Signature]*  
 Der Schreiber: *[Signature]*

GEMEINDERAT LINDAU  
 Der Präsident: *[Signature]*  
 Der Schreiber: *[Signature]*

Von der Baudirektion  
 genehmigt am 12. Feb. 2002  
 BDV Nr. 154/02

Für die Baudirektion  
*[Signature]*

März 2001	John Chilver-Stainer	Grünraumberatung	Z B
Oktober 2001	BSc, MICE Neue Simplanstrasse 167 3900 Brig	Peter Stünzi Breitloosstrasse 5 8802 Kilchberg	Zeller Beratungen Schürmattweg 28 4600 Otten

- Infrastruktur**
- B2 Baubereich
  - Platz
  - Weg / Steg
  - Bereich geplanter Radweg
  - Fussgängerübergang

- Golfelemente**
- Green
  - Tee (Abschlag)
  - Bunker (Sandhindernis)
  - Semi-Rough
  - Spielbahn

- Ökologische Elemente**
- Extensivwiesen
  - Ackerrandstreifen
  - Krautsaum bei Waldrand
  - Magenwiesen
  - Hecke mit Krautsaum / Baum / Gebüsch
  - Bach mit Uferbereich (Krautsaum)
  - Weiher mit Ufervegetation



Gemeinde Lindau  
Kanton Zürich

# Änderung Privater Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg

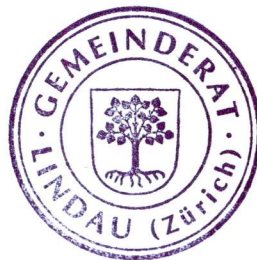
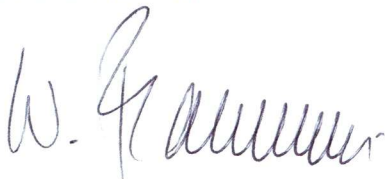
## Vorschriften

---

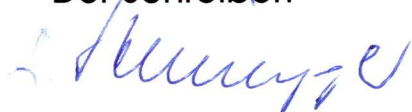
Der Bauherr  
Rudolf Keller:



Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung am: **23. Juni 2003**  
Der Präsident:



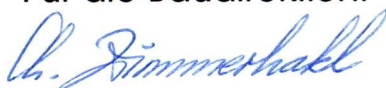
Der Schreiber:



Von der Baudirektion  
genehmigt am: **16. Sep. 2003**

BVD Nr. **941/03**

Für die Baudirektion:



17. März 2003

---



Golf Course Design & Management  
Felsenegg 3  
6204 Sempach

# ZB

Zeller Beratungen  
Schürmattweg 28  
4600 Olten

Alle Änderungen sind im Artikel 5 und *fett-kusiv* dargestellt

Die Gemeinde Lindau erlässt im Gebiet Kleinikon gestützt auf § 85 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Privaten Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg mit folgenden Vorschriften:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Projektplan im Massstab 1:1'000 sowie den Vorschriften. Zur Erläuterung dient ein Bericht.

Art. 2 Geltungsbereich

Massgebend ist der im Plan 1:1'000 eingetragene Perimeter des Golfareals. Er umfasst die Parzellen Kataster Nr.

425 im Eigentum von B. Kuhn, 8312 Winterberg

429 im Eigentum von R. Keller-Wendl, 8312 Winterberg

430 im Eigentum der Einwohnergemeinde Lindau

491 im Eigentum von R. Keller-Wendl, 8312 Winterberg

430 mit Assek. Nr. 830, 831 und 1676 im Eigentum von R. Keller-Wendl, 8312 Winterberg.

Für das Grundstück 425 besteht ein langjähriger Nutzungsvertrag für die Golfanlage.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Art. 4 Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan sichert im wesentlichen die

- Erstellung einer 9-Loch-Golfanlage, einschliesslich des Trainingsgeländes und der dafür erforderlichen Infrastruktur
- Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. 831 als Wohnhaus
- Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. 830 für Golfzwecke
- Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. 1676 als Abschlagplatz-Überdeckung

Art. 5 Zahl, Lage, Nutzungsweise und Abmessungen der Bauten

Neubauten sind nur innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen zulässig, ausgenommen sind *offene Treppen oder Rampen*, Vordächer bis zu einer Auskragung von 2.20 m und Pumpenhäuschen sowie Massnahmen zur Sicherheit der Verkehrswege.

Es sind folgende Nutzungen und Abmessungen der Baubereiche zulässig

Baubereich B1, Assek. Nr. 830 und 831:

Abmessung *maximal 15% grösser wie das* bestehende Bauvolumen

Assek. Nr. 830: Nutzung als Wohnungen im bestehenden Umfang

Assek. Nr. 831: Nutzung als Clubhaus und Werkhof mit den notwendigen Nebenräumen, umfassend Restaurant mit Aussenwirtschaft, Garderoben, Schul- und Büroräumen, Caddy-Raum, Pro Shop, Lagerräumlichkeiten, Maschinenhalle für Golfzwecke.

Baubereich B2:

Assek. Nr. 1676: Abschlagplatz-Überdeckung in Form eines einseitig offenen Unterstandes im bestehenden Bauvolumen.

Neuerstellung einer zusätzlichen Abschlagplatz-Überdeckung mit einer Grundfläche von max. 140 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 4.0 m.

Baubereich B3:

Neuerstellung einer Abschlagplatz-Überdeckung in Form eines einseitig offenen Unterstandes mit einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 4.0 m.

#### Art. 6 Gestaltung der Bauten

Neubauten sind bezüglich Form, Materialwahl und Farbgebung gut der Umgebung anzupassen.

#### Art. 7 Nutzung und Gestaltung des Areals

Die Nutzung des Areals als 9-Loch-Golfanlage mit Übungsanlagen entsprechend dem Projektplan ist zulässig. Für die Detailprojektierung bzw. für das Baubewilligungsverfahren ist entsprechend § 83 Abs. 2 PBG ein angemessener Spielraum zu belassen.

Dies gilt insbesondere für die im Vorprojektstadium zeichnerisch nicht präzise definierbare Darstellung der golftechnischen Anlagen und der Landschaftsgestaltung einschliesslich der Renaturierungsmassnahmen.

Als Richtlinie für die im Baubewilligungsverfahren definitiv zu genehmigenden golftechnischen Anlagen, landschaftspflegerischen Begleitmassnahmen, Bepflanzungen und die Umgebungsgestaltung gilt der Projektplan 1:1'000 des Gestaltungsplans.

Die öffentliche Nutzung innerhalb des Perimeters ist weiterhin zu gewährleisten. Die Weiher sind entsprechend den Weisungen der kantonalen und kommunalen Behörden auszugestalten.

Waldareal darf ohne forstrechtliche Bewilligung nicht verändert werden und im Wald darf weder Dünger- noch Herbizideintrag erfolgen. Die Waldbewirtschaftung muss im ganzen Bereich im Rahmen der forstgesetzlichen Vorschriften gewährleistet werden.

#### Art. 8 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten haben nach den gültigen Rekultivierungsvorschriften zu erfolgen. Die Terrainveränderungen auf dem Gelände haben so zu erfolgen, dass der grösste Teil der Flächen ohne unverhältnismässige Eingriffe in Zeiten gestörter Zufuhr wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Ausgenommen davon sind die im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitmassnahmen zu realisierenden Gewässerbiotope. Der Aushub und die Ablagerungen sind in einem Plan mit Höhenangaben festzuhalten, der als Grundlage für die Rekultivierung dient.

## Art. 9 Landwirtschaft

Die Verpflichtung zu einer allfälligen Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung in Zeiten gestörter Zufuhr oder bei Aufgabe des Golfplatzes ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln und durch Grundbucheintrag sicherzustellen. Das Areal bleibt mit Ausnahme der Assek. Nr. 830 und 831 dem bäuerlichen Bodenrecht weiterhin unterstellt.

Der Zustand vor dem Bau des Golfplatzes ist mit Luftaufnahmen und einem Plan mit Höhen und Flächenangaben zu dokumentieren. Die Unterlagen sind dem Kanton vor Erteilung der Baubewilligung zur Aufbewahrung zu übergeben.

Die heute als Fruchtfolgeflächen ausgeschiedenen Grundstücke sind so zu erhalten, dass sie bei einer Aufgabe der Golfplatznutzung oder bei Bedarf landwirtschaftlicher Produktionsflächen für die Landesversorgung in Zeiten gestörter Zufuhr innert angemessener Frist wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

Für eine Rückführung wird die Gesuchstellerin oder ein allfälliger Rechtsnachfolger vom Staat nicht entschädigt. Die für eine Rückführung erforderlichen Kosten sind in geeigneter Form sicherzustellen (Kautions, Bankgarantie, zweckgebundene Rückstellungen, Fonds).

Die vorstehend aufgeführten Pflichten sind durch Grundbucheinträge zu sichern.

## Art. 9A Rückführung bei Aufgabe Golfplatz

Es ist ein Flächenanteil an „naturnahen Flächen“ zu erhalten. Der Anteil ist noch festzulegen. Er ist jedoch mindestens im Umfang der dazumal gemäss DZV (Direktzahlungsverordnung des Bundes) geforderten ökologischen Ausgleichsflächen vorzusehen. Die Auswahl der Flächen ist in Rücksprache mit der Fachstelle Naturschutz zu treffen und soll ein allfälliges Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Gemeinde Lindau berücksichtigen.

## Art. 10 Altlasten

Die Bauarbeiten sind so zu gestalten, dass eine Sanierung der Altlast D.3 Lindau nicht erschwert wird. Allfällige Sanierungsmassnahmen sind zu dulden.

## Art. 11 Erschliessung und Infrastruktur

Die Erschliessung des bestehenden Parkplatzes erfolgt über den Weg Parzellen Nr. 492. Die Erschliessung des neuen Parkplatzes erfolgt über die Poststrasse.

Für die Golfanlage werden insgesamt 90 Abstellplätze für Personenwagen erstellt, von denen 40 bereits bestehen. Teile der Parkplätze sind auch für die Öffentlichkeit zugänglich und entsprechend zu beschildern. Bei Grossanlässen können die Parkplätze ausschliesslich für die Golfanlage verwendet werden.

Die Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die im Plan enthaltenen Fussgängerübergänge sind so zu gestalten, dass die Fussgänger geführt werden.

Abwässer aus dem Clubhaus und Wohnhaus sind entsprechend den Vorschriften an das öffentliche Netz anzuschliessen. Unverschmutzte Abwässer sind versickern zu lassen. Belastete Drainagewasser von Greens und Abschlägen dürfen nicht ungereinigt in ein Gewässer eingeleitet werden.

Zur Bewässerung der Golfanlage wird Wasser der öffentlichen Wasserversorgung Lindau verwendet. Für die Abgabe des Wassers ist deren Einverständnis erforderlich.

#### Art. 12 Renaturierung

Der im Grundstück 509 liegende Bach ist innerhalb des Golfplatzareals in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Ämtern und kommunalen Stellen zu renaturieren.

#### Art. 13 Landschaftsgestaltung

Alle Bereiche ausserhalb der Spielflächen sind in Absprache mit der Abteilung Landwirtschaft, der Fachstelle Bodenschutz und Fachstelle Naturschutz des Amtes für Natur und Landschaft (ALN) unter Einbezug externer, naturschützerisch kompetenter Fachleute nach landschaftsästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten planerisch zu optimieren, anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Entwicklungsmassnahmen am Waldrand sind im Rahmen von pflegerischen Massnahmen und in Zusammenarbeit mit den Instanzen des Oberforstamtes und der Gemeinde zu realisieren.

#### Art. 13A Naturnahe Flächen

Auf 6.7 ha der naturnahen Flächen (75% der geplanten 8.9 ha) sind in Rücksprache mit den Fachstellen Naturschutz und Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur landschaftstypische Mangelbiotop (feuchte oder trockene Magerwiesen, Rohbodenstandorte) zu schaffen, die Lebensraum für stark gefährdete Arten bieten können.

#### Art. 13B Magerstandorte ausserhalb des Perimeters, rechtlich gesichert

Falls innerhalb des Perimeters die geforderte Fläche von 6.7 ha an Magerstandorten nicht oder nur teilweise realisiert werden kann, ist die fehlende Fläche ausserhalb des Perimeters im umgebenden Landschaftsraum zu gestalten. Dies ist in Rücksprache mit den Fachstellen Naturschutz und Bodenschutz des Amtes für Landschaft und Natur umzusetzen, wobei die Flächen für die Dauer des Golfplatzes rechtlich zu sichern sind.

#### Art. 14 Pflege

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Flächennutzungen über Pflege- und Unterhaltspläne mit Höhenangaben sowie dazugehörige Richtlinien festzulegen. Die Pläne haben auch Aufschluss über die Art der Bepflanzung und Art der Saaten sowie über den Einsatz und die Stoffflüsse von Bewässerungswasser, Düngemitteln und Bioziden zu geben. Es ist eine unabhängige ökologische Kontrollinstanz, in welcher auch die Naturschutzverbände vertreten sind, zu bezeichnen.

Art. 14A Erfolgskontrolle

Die Pflegemassnahmen sind mit einem Monitoring zu begleiten, damit die Umsetzung und punktuell auch die Wirkung kontrolliert werden kann. Die Resultate sind der ökologischen Kontrollinstanz zu unterbreiten. Das Pflege- und Monitoringkonzept sind der Fachstelle Naturschutz vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes vorzulegen und als Bestandteil des Gestaltungsplanes festzusetzen.

Art. 15 Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

Art. 16 Lufthygiene

Die eingesetzten Maschinen, Geräte und Betriebsstoffe müssen aus lufthygienischer Sicht dem Stand der Technik entsprechen

Art. 17 Radweg

In den Grundstücken 425 und 491 ist entlang der Brüttener-Strasse ein 6 m breiter Streifen für einen Radweg auszuscheiden

Art. 18 Sicherheit

Es sind die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, dass keine objektive Gefährdung Dritter besteht. Die Brüttener- und die Poststrasse sowie die angrenzenden und arealquerenden Wege sind mit geeigneten und mit Kanton und Gemeinde abzusprechenden Massnahmen zu schützen. Sind dazu bauliche Massnahmen notwendig, so sind diese erlaubt, auch wenn sie im Plan nicht enthalten sind.

Art. 19 Gasleitung

Bauarbeiten im Bereich der Gas-Hauptleitung müssen so geplant und ausgeführt werden, dass die Sicherheit der Leitung gewährleistet ist. Die Massnahmen sind mit den zuständigen Stellen abzusprechen.

Art. 20 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Golfanlage Winterberg tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.