

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 27. Juni 2001

**961. Winterthur; Privater Gestaltungsplan Golfplatz Rossberg  
(Genehmigung)**

Am 25. September 2000 stimmte der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur dem privaten Gestaltungsplan Rossberg mit Umweltverträglichkeitsprüfung zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 5. April 2001 und des Bezirkrates Winterthur vom 11. April 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. April 2001 ersucht das Baupolizeiamt Winterthur um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Erlass des Gestaltungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für den Bau eines Golfplatzes beim Weiler Rossberg. Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 3.4.2.2, bezeichnen die Regionen Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung zur planungsrechtlichen Festlegung von Standorten für Golfplätze. Die Delegiertenversammlung der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat am 1. Februar 2001 die Änderung des regionalen Landschaftsrichtplans beschlossen. Der Regierungsrat hat die Änderung mit Beschluss Nr. 771 vom 30. Mai 2001 festgesetzt.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes zu erhalten. Das Golfplatzareal ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Die heute als Fruchtfolgeflächen ausgeschiedenen Grundstücke sind deshalb so zu erhalten, dass sie bei einer Aufgabe der Golfplatz-Nutzung wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Für eine Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung wird die Gesuchstellerin oder ein Rechtsnachfolger nicht vom Staat entschädigt. Die Pflicht zur Rückführung ist im Grundbuch zu sichern.

Die Vorlage ist im Übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen liegt vor.

Auf Antrag der Baudirektion  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Golfplatz Rossberg mit Umweltverträglichkeitsprüfung, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Winterthur am 25. September 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Die als Fruchtfolgeflächen ausgeschiedenen Grundstücke sind so zu erhalten, dass sie bei einer Aufgabe der Golfplatz-Nutzung innert angemessener Frist wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können. Für eine Rückführung wird die Gesuchstellerin oder ein Rechtsnachfolger nicht vom Staat entschädigt. Die Pflicht zur Rückführung ist im Grundbuch anzumerken.

III. Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2240 sowie den Ausfertigungsgebühren von Fr. 44, werden der IG Golf Rossberg, Roger Bucher, Rossberg, 8310 Kempththal, durch die Baudirektion in Rechnung gestellt (Konto 8300.43100.000, Auftrag 83120.40.030).

IV. Gegen Dispositiv Ziffern I-III dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Der Stadtrat Winterthur wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

VI. Mitteilung an den Stadtrat Winterthur, 8402 Winterthur (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer, unter Beilage von drei Dossiers), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

Kanton Zürich

---

# Privater Gestaltungsplan "Golfplatz Rossberg"

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

## Golfplatzbereichsplan 1:2'000

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom:

Der Präsident:

Der Sekretär:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

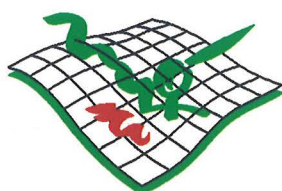
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 961 am 27. Juni 2001

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:




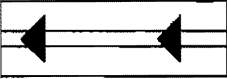
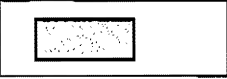

Bauherr:

Verfasser:



# LEGENDE

## 1. ORIENTIERENDER INHALT

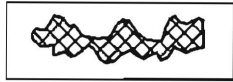
	bestehende oberirdische Parkplätze
	bestehende Verkehrserschliessung
	bestehende Hecken
	bestehende Einzelbäume
	bestehende Hochstamm-Obstbäume
	bestehende Strassen und Feldwege
	bestehende offizielle Wanderwege
	Fliessgewässer
	bestehende Bauten
	Wald
	Waldabstandslinie 10m
	Fischzucht

## 2. ZU GENEHMIGENDER INHALT

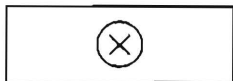
### 2.1 Perimeter, usw.



Gestaltungsplanperimeter



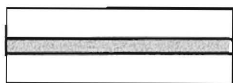
wegfallende Hecken



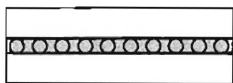
wegfallende Bäume



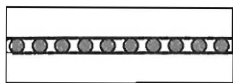
wegfallende Feldwege



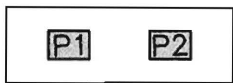
verschobene Feldwege



neue Feldwege für neue Wanderwegführung



aufgehobener offizieller Wanderweg welcher durch eine neue Wegführung ersetzt wird



neue oberirdische Parkplätze

### 2.2 Bereich bebaubare Flächen



Abgrenzung bebaubare Fläche:  
– Weiler Rossberg / Golfanlage



Abgrenzung bebaubare Fläche:  
– Driving-Rangeinfrastrukturen / Golfanlage







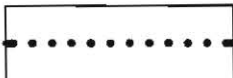


Abbruch und Ersatzbau für Clubhaus



## 2.3 Bereich für Golfanlagen

### 2.3.1 Golfflächen

#### 2.3.1.1 Intensivflächen

	Tees
	Fairway (Spielbahn) mit Spielachse, und Spielbahnnummer
	Greens
	Sandbunker (innerhalb Fairways, Roughs und Semiroughs)
	Semirough
	neue Gebäude (Blitzschutzhütte)
	Golfverbindungswege

#### 2.3.1.2 Extensivflächen

	Rough
	Speicherweiher

#### 2.3.2. Ökologische Ausgleichsfläche (Naturnahe Zonen und Biotope)

	Artenreiches Dauergrünland mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung
	Neue Hecke mit standortheimischen Arten (Raum und Schutz)
	neue standortheimische Einzelbäume
	neue Hochstamm-Obstbäume
	Streuobstbestände in Dauergrünland
	Stillgewässer mit Verlandungszonen
	Bäche mit unterschiedlichem Profil



DRIVING RANGE

Sp

AUTOBAHN

KEMPTT



# Privater Gestaltungsplan „Golfplatz Rossberg“

Mit Zustimmung des Grossen Gemeinderates

## Bauvorschriften

Zustimmung des Grossen Gemeinderates vom: 25.9.2000

Der Präsident:

Der Sekretär:

*A. Fauerfeld*

Im Amtsblatt ausgeschrieben am :

6.10.2000

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. **961** am **27. Juni 2001**

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



Gesuchsteller:

*A. F. R.*

12.4.01

# Privater Gestaltungsplan „Golfplatz Rossberg“

## Bauvorschriften

### Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Golfplatz Rossberg bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes im Gebiet Rossberg unter Bewahrung der baulichen Struktur des Weilers, verbunden mit einer ökologischen Aufwertung der Landschaft und der Erhaltung des Naherholungsgebiets für die Winterthurer Bevölkerung.

### Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bauvorschriften sowie dem Golfplatzbereichsplan im Mst. 1 : 2'000.

Das Gebiet des Gestaltungsplans ist im Golfplatzbereichsplan abgegrenzt.

### Art. 3 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten im Gestaltungsplanbereich das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung.

### Art. 4 Überbauung Kernbereich

Für die Überbauung des Kernbereichs gelten die Bauvorschriften für die Kernzone IV, (Art. 24 - 30 BO) mit folgenden Abweichungen und Ergänzungen:

#### Art. 24 Gebietscharakter

Der Rossberg ist eine ursprüngliche Bauernsiedlung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 BO.

#### Art. 30 Nutzweise

Sämtliche Gebäude dürfen dem Zweck des Gestaltungsplanes entsprechend genützt werden. Die bestehende Bausubstanz ist primär für die Zwecke des Golfplatz-Betriebes zu nutzen (Unter-

bringung von Geräten und Maschinen für den Unterhalt, Wohnraum Betriebspersonal).

#### **Art. 5 Baubereich Klubhaus**

Der Baubereich Klubhaus (Legende Golfplatzbereichsplan Ziff. 2.2) ist bestimmt für die Erstellung eines Golf-Klubhauses mit einer anrechenbaren Geschossfläche vom max. 1800 m<sup>2</sup>. Der Neubau hat sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen und ist unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung architektonisch gut zu gestalten.

Das Klubhaus ist dem Weiler Rossberg zuzuordnen und hat die für diesen Weiler geltenden Bauvorschriften einzuhalten.

Das Klubhaus darf nur erstellt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass die im Klubhaus geplanten Nutzungen dannzumal nicht anderweitig in der bestehenden Bausubstanz realisiert werden können.

#### **Art. 6 Baubereich Driving Range (Übungsplatz)**

Der Baubereich Driving Ranch dient der Erstellung eines gedeckten Unterstandes mit einer Höhe vom max. 4 Metern und einer Länge von max. 30 Metern.

#### **Art. 7 Bereich Golfanlage**

1. Der Bereich Golfanlage dient der Erstellung einer 18-Loch-Golfanlage mit den Elementen Spielbahnen und regionstypischen ökologischen Ausgleichsflächen.
2. Die Ausgestaltung der Golfbahnen und Ausgleichsflächen hat nach den Plänen Baubereiche und Umgebungsplan zu erfolgen. Spieltechnisch oder ökologisch begründete Abweichungen sind im Baubewilligungsverfahren möglich.
3. Terrainveränderungen sind zu minimieren. Wo Aufschüttungen oder Abgrabungen aus spieltechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich sind, ist auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Steile Böschungen sind zu vermeiden.
4. Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen folgende Gestaltungselemente:
  - flache Stillgewässer mit Verlandungszonen
  - Feuchtgräben mit Röhricht und Hochstauden
  - Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenflur
  - Einzelbäume und Streuobstbestände
  - gestufte Waldränder mit Krautsäumen
  - artenreiche, standortgerechte Wiesen

- Waldaufforstungsflächen

**Art. 8 Unterhalt der Golfanlage**

Der Bereich Golfanlage mit den ökologischen Ausgleichsflächen ist fachgerecht zu unterhalten.

Das detaillierte Unterhaltskonzept (Unterhalt der Ausgleichsflächen unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Düngekonzept für den Unterhalt der Golfflächen) wird im Baubewilligungsverfahren festgesetzt. Der im Umweltverträglichkeitsbericht dargestellte Standard ist verbindlich.

**Art. 9 Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten**

Das Gebiet des Golfplatzes muss als Fruchtfolgefläche erhalten bleiben, d.h. es muss in Krisenzeiten auf behördliche Anordnung hin für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden können.

**Art. 10 Empfindlichkeitsstufe**

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

**Art. 11 Erschliessung**

Die Erschliessung des Weilers Rossberg erfolgt über das bestehende Strassennetz.

Die Parkplätze sind gemäss Plan anzulegen.

Die Wanderwegverbindungen sind zu erhalten. Wo Wege überspielt werden müssten, sind diese entweder zu verlegen oder so zu sichern, dass Wanderer von Golfbällen nicht getroffen werden können (Abschirmung durch Pflanzensaum, Tieferlegung, in letzter Priorität Anbringung von Fangnetzen). Die erforderlichen Anordnungen werden im Baubewilligungsverfahren getroffen.

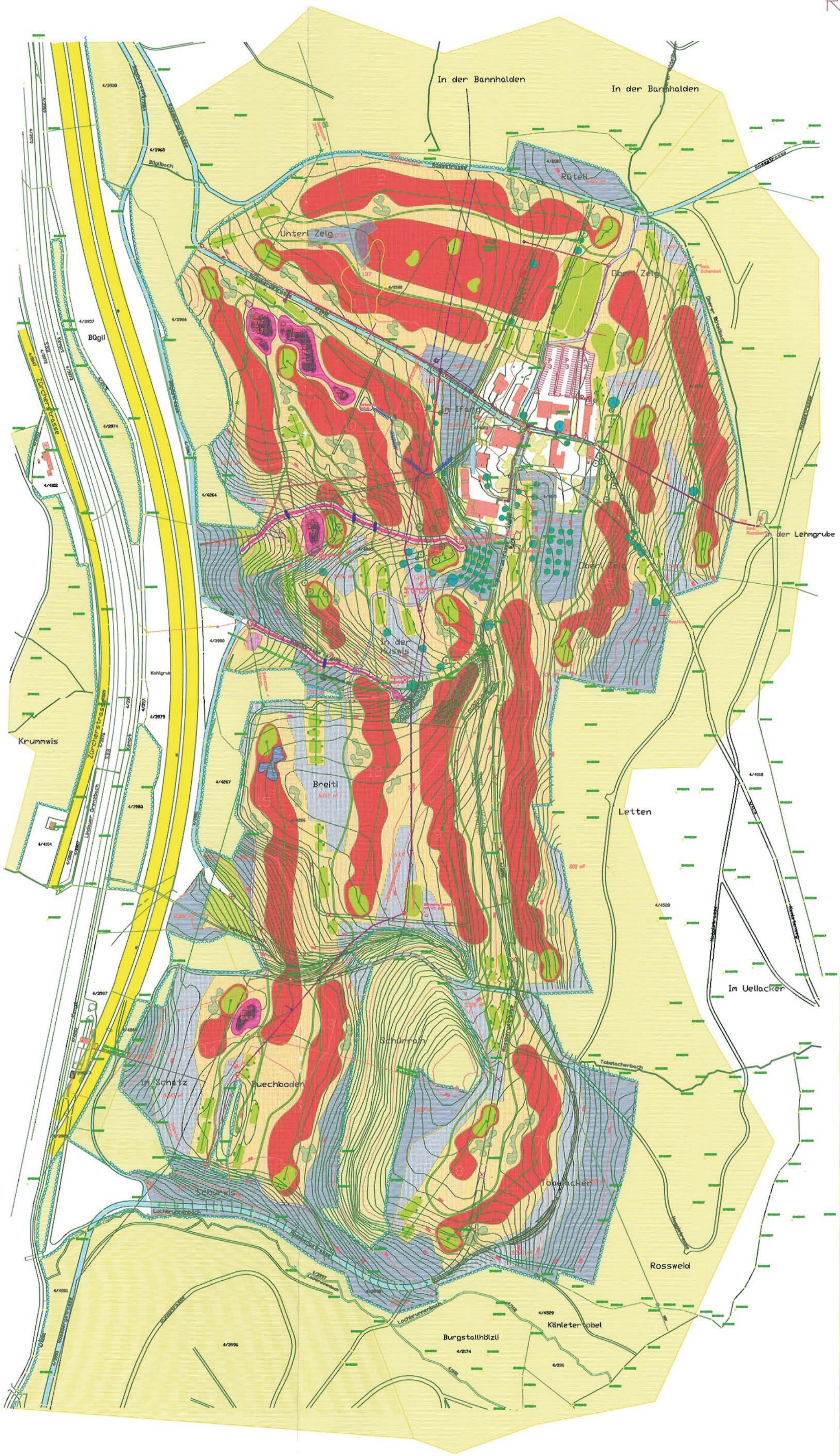
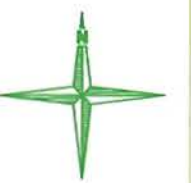
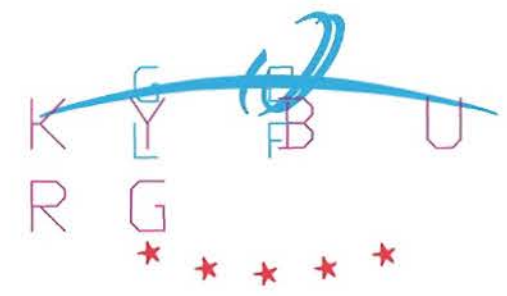
**Art. 12 Energieversorgung**

Die Energieversorgung hat über eine standortgerechte Heizzentrale (wenn möglich Holzschnitzelheizung) zu erfolgen.

**Art. 13 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Datum der amtlichen Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

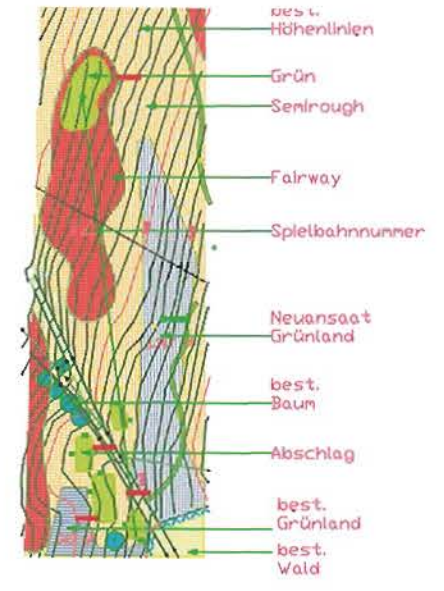
# GOLF KYBURG



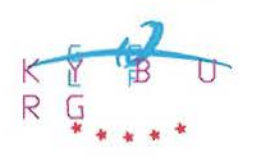
SPIELBAHNLENGEN

BAHN	HERREN	SCHBAMEN	LAD	PAR
1	335	295	4	
2	450	395	5	
3	355	310	4	
4	195	175	3	
5	300	275	4	
6	540	460	5	
7	360	310	4	
8	155	135	3	
9	500	420	5	
19	3.210	2.765	37	
10	345	290	4	
11	135	120	3	
12	285	240	4	
13	395	345	4	
14	170	140	3	
15	425	425	5	
16	185	155	3	
17	360	310	4	
18	410	355	4	
1048	2.870	2.480	34	
BAHN 148	6.080	5.245	71	

## LEGENDE



## GOLF KYBURG



### 5.5 BEGRÜNUNGSPLAN

BAUHERR:  
 VERTRETEN DURCH: DANIEL WEBER  
 8310 KEMPTTHAL  
 Tel: 052 - 355 06 06  
 Fax: 052 - 355 06 16

GOLFARCHITEKT:  
 DENNEMOOS 7,  
 D-88131 LINDAU  
 TEL: +49 - 8382/23005  
 FAX: +49 - 8382/6852