

VERFÜGUNG

vom 31. August 1999

Dachsen. Privater Gestaltungsplan "Golf Driving Range Riethof"

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 4. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Dachsen dem privaten Gestaltungsplan "Golf Driving Range Riethof" zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 3. August 1999 und des Bezirksrates Andelfingen vom 27. Juli 1999 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. August 1999 ersucht der Gemeinderat Dachsen um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb einer Golf Driving Range im Gebiet Riethof geschaffen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan "Golf Driving Range Riethof", dem die Gemeindeversammlung Dachsen am 4. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Frau und Herr M. und R. Rubli-Zubler, Riethof, 8447 Dachsen)

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<u>Total</u>	Fr.	<u>364.00</u>	(Konto 3013.01.4310.015)

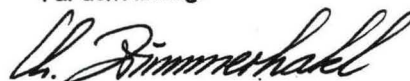
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.

- IV. Die Gemeinde Dachsen wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Dachsen (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von vier Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) 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 31. August 1999
991497/Owü/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Gemeinde Dachsen

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

"Golf Driving Range Riethof"

Privater Gestaltungsplan

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 10. März 1999
Die Grundeigentümer Kat. Nr. 906

R. Rubli *R. Rubli*

M. Rubli *M. Rubli*

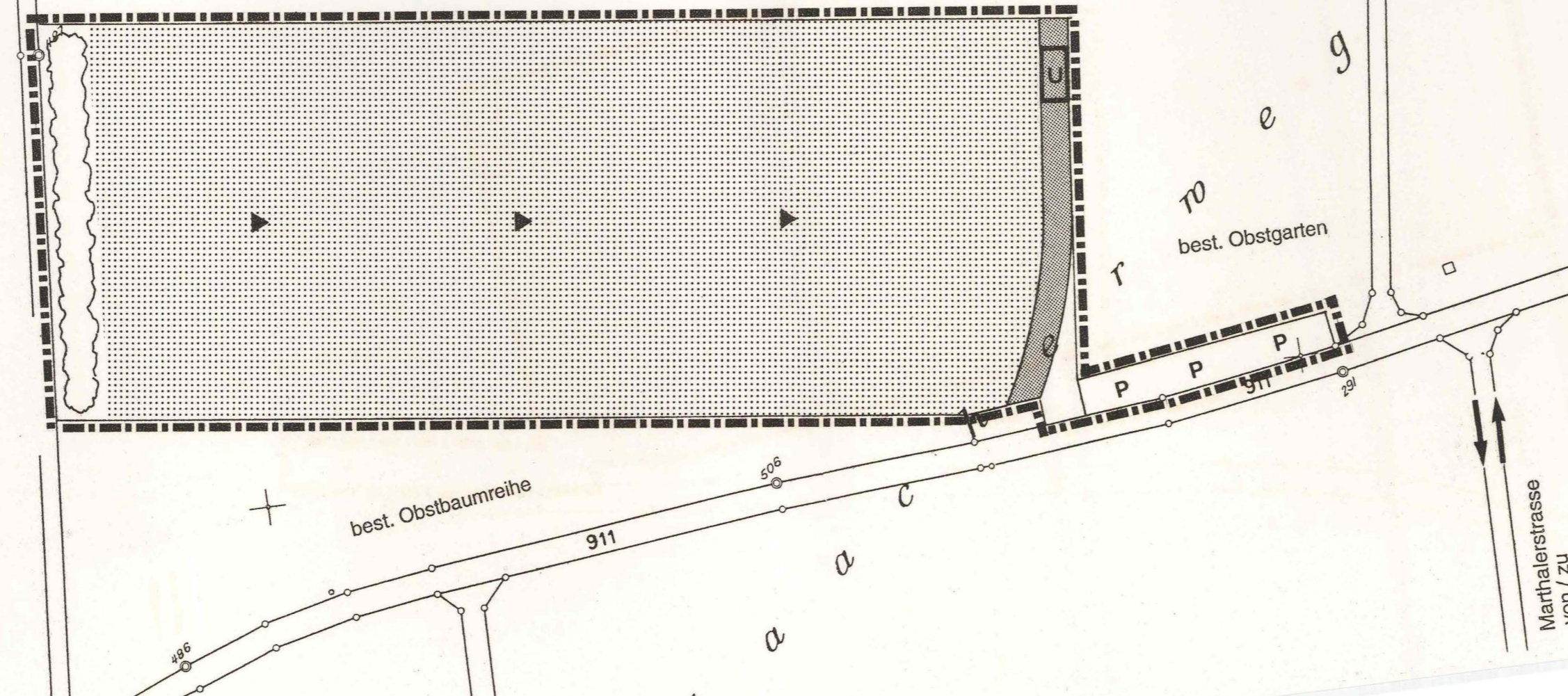
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 4. Juni 1999
Der Präsident: *H. Licht*
Der Schreiber: *H. Kamm*

Von der Baudirektion genehmigt am: 31. Aug. 1999

Für die Baudirektion: *[Signature]*
BDV Nr. 10881/99

Situation 1:1000

	Geltungsbereich
	Abschlagplätze
	Wiese mit Distanztafeln
	Feldhecke
	Unterstand (Gedeckter Abschlagplatz)
	Parkplätze
	Zu- / Wegfahrt



1. Zweck

Der private Gestaltungsplan "Driving Range Riethof" schafft die Voraussetzungen für den Bau und Fortbestand eines Golfübungsplatzes.

2. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den gekennzeichneten Teil des Grundstückes Kat. Nr. 906 (Abgrenzung gemäss Situationsplan 1:1000).

3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:1000.

4. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz massgebend.

5. Nutzweise

Zulässig sind der Bau und Betrieb eines Golfübungsplatzes sowie die landwirtschaftliche Nutzung.

6. Bauten und Anlagen

Die Lage und die maximalen Grundrissabmessungen des gedeckten Abschlagplatzes sind im Situationsplan 1:1000 festgelegt. Die maximale Gesamthöhe beträgt 5.0 m.

Der heutige Terrainverlauf muss erhalten bleiben. Bei den Abschlagplätzen sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von maximal 1.0 m zulässig. Für die Rasenabschlagsplätze sind Kunstrasen- und Kunststoffflächen zulässig.

Entlang der nördlichen Anlagengrenze ist eine Feldhecke anzulegen und zu pflegen. Es sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Für die Wiesenflächen ist eine möglichst naturnahe Samenmischung zu verwenden.

Die maximale Grösse der Distanztafeln beträgt je 1m².

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass die Gesamtwirkung erreicht wird. Hochbauten sind gestalterisch landwirtschaftlichen Nebenbauten nachzuempfinden.

8. Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die bestehenden Flurwege auf die Marthalerstrasse.

Im bezeichneten Bereich dürfen 12 Abstellplätze auf wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden. Die bestehenden, hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Empfindlichkeitsstufe

Es sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

10. Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Driving Range Riethof" tritt 10 Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Dachsen

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan "Golf Driving Range Riethof"

Erläuterungsbericht



Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46

32230 - 8.2.1999
e-mail svkplaner@swissonline.ch

1. Einleitung

Die Grundeigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes Riethof beabsichtigen, einen Golfabschlagplatz zu erstellen und zu betreiben. Als planungsrechtliche Voraussetzungen für diese Golf Driving Range ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

2. Bedürfnis und Standort

In den letzten Jahren hat der Golfsport an Bedeutung gewonnen und es sind neue Golfplätze in der Region Winterthur - Schaffhausen entstanden. Der Golfabschlagplatz bietet den Golfsportlern die Möglichkeit, den Ballabschlag zu üben. Im nördlichsten Kantonsteil sind noch keine derartigen Anlagen vorhanden und das Bedürfnis für einen Übungsplatz ist gegeben.

Der Standort Riethof Dachsen bietet gute Voraussetzungen für eine Driving Range, weil keine oder nur sehr geringfügige Geländeänderungen erforderlich sind und die landschaftliche Eingliederung unproblematisch ist. Zudem führen durch das Gebiet keine Fuss- und Radwege, d.h. die Fussgänger und Velofahrer werden nicht beeinträchtigt.

3. Beschrieb des Vorhabens

Die Anlage besteht aus ca. 20 Abschlagplätzen. Diese werden mit einem Kunstrasen oder einem Kunststoffbelag versehen, da sie einer hohen Beanspruchung ausgesetzt sind.

Als Zielgelände dient eine extensive Wiese. Auf die Erstellung von Ballfangnetzen wird verzichtet. Das Zielgelände ist mit rund 200 m genügend lang.

Drei Abschlagplätze werden mit einem Unterstand (10m x 5m) versehen. Dieser lehnt sich gestalterisch an die landwirtschaftlichen Kleinbauten an (Holz, Pultdach).

Weitere Gebäude sind nicht erforderlich, da die übrigen Infrastrukturen wie WC-Anlagen vorhanden sind, resp. die zusätzlichen Bedürfnisse (z.B. Ballautomat, Abstellraum für Maschinen und Geräte) in den bestehenden Bauten abgedeckt werden können.

4. Natur und Landschaft

Die heute als Acker genutzte Fläche wird künftig als extensive Wiese bewirtschaftet. Die Obstbaumanlage wurde in den letzten Jahren gepflegt, und abgehende Bäume wurden ersetzt. Das Landschaftselement "Obstgarten" bleibt im heutigen Umfang erhalten.

Nur die Abschlagplätze und die Distanztafeln treten landschaftlich in Erscheinung. Diese Massnahmen sind angesichts des landschaftlichen Wertes (Nähe Autobahn, kein Landschaftsschutzgebiet, kein Landschaftsförderungsgebiet) vertretbar.

5. Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zur Golfübungsanlage erfolgt über die Staatsstrasse (Marthalerstrasse). Die Anlage kann ab dem Autobahnanschluss Benken erreicht werden, ohne das Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Aufgrund der maximal 20 Abschlagplätze wird mit einem Bedarf von ca. 12 Parkplätzen gerechnet. Die bestehenden Obstbäume werden erhalten.

6. Betrieb

Der geplante Golfübungsplatz wird vom Grundeigentümer als Nebenerwerb betrieben. Angesichts der Produktionsüberschüsse in der Landwirtschaft ist eine Extensivierung im Gange. Dies zwingt landwirtschaftliche Betriebe, neue Einnahmequellen zu erschliessen.

Da keine Terrain- und Bodenveränderungen vorgenommen werden, kann die Anlage bei Bedarf problemlos rekultiviert, d.h. wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

7. Öffentliche Auflage / Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde vom 4. Dezember 1998 bis 2. Februar 1999 öffentlich aufgelegt, den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Weinland zur Anhörung unterbreitet sowie dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung vorgelegt.

Die Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

Flurgenossenschaft
Dachsen

Anliegen:

Der Betreiber der Golfanlage hat der Flurgenossenschaft zu gewährleisten, dass die Drainageleitungen und deren Unterhalt durch den Abschlagplatz nicht beeinträchtigt werden. Schäden an den Werken, die durch den Betrieb der Driving Range entstehen, sind durch den Betreiber des Platzes zu beheben und zu bezahlen. Dasselbe gilt für die Zufahrtsstrasse zum Platz.

Berücksichtigen:

Zwischen der Flurgenossenschaft und dem Betreiber wird eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

Anliegen:

Die Zu- und Wegfahrt zur Driving Range hat über die Flurstrasse Flaacherweg zu erfolgen.

Berücksichtigen:

Dieses Anliegen ist berücksichtigt. Die Durchsetzung ist mit organisatorischen Massnahmen zu gewährleisten.

Gewerbeverein Dachsen

Das Anliegen wird vom Gewerbeverein positiv beurteilt.

Gemeinden Benken und
Laufen-Uhwiesen

Diese beiden Gemeinden haben gegen den Gestaltungsplan nichts einzuwenden.

Zürcher Planungsgruppe
Weinland

Anliegen:

Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist eine Feldhecke zu pflanzen.

Berücksichtigen:

Im Bereich der Anlage wird die Pflanzung und die Pflege einer Feldhecke im Gestaltungsplan festgelegt.

Anliegen:

Beim Parkplatz sind grössere Bäume (Eichen/Mostbirnen) zu pflanzen.

Berücksichtigen:

Der Parkplatz liegt am Rande des heutigen Obstgarten (verschiedene Obstarten) und es stehen drei grössere Bäume am Rande des Perimeter des Parkplatzes. Im Gestaltungsplan wird geregelt, dass diese Bäume erhalten bleiben müssen.

Amt für Raumordnung
und Vermessung

Anliegen:

Die Obstbaumreihe auf dem Wiesendreieck ist zu verdichten.

Nicht berücksichtigen:

Die bestehende Obstbaumreihe ist ein wegbegleitendes Landschaftselement. Abgehende Bäume wurden in den letzten Jahren durch Neuanpflanzungen ersetzt. Eine Auspflanzung des Wiesendreieckes ist aus landschaftsgestalterischer Sicht falsch. Zudem ist die Fläche für die Pflanzung zusätzlicher Bäume zu klein (unerwünschte, gegenseitige Konkurrenz).

Die Anliegen und Korrekturen des Amtes für Raumordnung und Vermessung werden vollumfänglich berücksichtigt.

8. Schlussbemerkung

Mit dem vorgeschlagenen Gestaltungsplan wird dem landwirtschaftlichen Betrieb ein Nebenerwerb ermöglicht. Dabei entstehen gesamthaft keine negativen Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft. Zudem kann die Anlage mit geringem Aufwand rekultiviert werden. Die Erschliessung ist ohne Beeinträchtigung anderer Einwohner möglich, und es können die vorhandenen Infrastrukturen mitbenutzt werden.