



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Landschaft und Natur
Amt für Raumentwicklung

Anforderungen an Golfanlagen im Kanton Zürich

Oktober 2014



Anforderungen an Golfanlagen

Das Merkblatt «Anforderungen an Golfanlagen im Kanton Zürich ist als Planungshilfe für Projektanten gedacht. Es enthält Ausschlusskriterien und Empfehlungen zur Standortwahl und informiert über die Anforderungen, die Golfvorhaben bzgl. der Aspekte Landwirtschaft, Bodenschutz, Naturschutz, Wald, Wasser, Fischerei- und Jagd, Archäologie und Verkehr einhalten müssen. Zudem werden Hinweise zu Verfahren und einem allfälligen späteren Rückbau gemacht.

A) Standortwahl

1. Ausschlusskriterien:

Gemäss kantonalen Praxis der Baudirektion werden Standorte für Golf-Vorhaben abgelehnt, wenn

- der Anteil bester Ackerflächen (Landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse 1 bis 3) im Projektperimeter über dem kantonalen Durchschnitt (39 %) liegt,
- sie in überkommunalen Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten gemäss kantonalem oder regionalem Richtplan liegen,
- die spezifischen Schutzziele eines Objekts des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) oder eines Landschaftsschutzobjekts gemäss Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich (RRB 126/1980) beeinträchtigt werden,
- sich der Golfplatzperimeter grösstenteils in einem Grundwasserschutzareal befindet.

2. Empfehlungen:

- Ein Perimeter mit bereits anthropogen (nicht natürlich) veränderten Böden ist zu bevorzugen.
- Freihaltegebiete gemäss kantonalem oder regionalem Richtplan, Umgebungsbereiche von geschützten Ortsbildern und Denkmalschutzobjekten sowie Gebiete mit zahlreichen, wertvollen archäologischen Fundstellen sind zu meiden.
- Grundwasserschutzzonen sind zu meiden.
- Gebiete, bei denen erhebliche Terrainveränderungen nötig sind und damit der Erhalt der Eigenart der Landschaft gefährdet ist, sind zu meiden. Dies gilt insbesondere in Landschaftsförderungsgebieten gemäss kantonalem oder regionalem Richtplan.
- Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte sowie Wildtierkorridore sind zu meiden.

3. Hilfsmittel für die Planung

Auf dem GIS-Browser www.gis.zh.ch stehen u.a. folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte
- BLN-Gebiete, Moorlandschaften etc. (Bundesinventare)
- Bodenkarte der Landwirtschaftsflächen
- Fruchtfolgeflächen
- Fuss- und Wanderwege (regionale Richtpläne)
- Gewässerschutzkarte mit Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzarealen
- Hinweiskarte anthropogene Böden
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich

- Inventar der überkommunal geschützten Ortsbilder
- Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte
- Landschaftsschutzgebiete, Freihaltegebiete, Landschaftsförderungsgebiete (Kantonaler Richtplan)
- Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)
- Wald und Wildtierkorridore

B) Anforderungen an Golfanlagen

1. Landwirtschaft

- Fruchtfolgeflächen (FFF) sind grundsätzlich zu erhalten. Baulich veränderte FFF (für Golf, Naturschutz, Gewässerbau usw.), die inklusive erforderlicher bodenschonender Folgebewirtschaftung nicht innerhalb eines Jahres rückgeführt werden können, müssen kompensiert werden. Als rückführbar gelten Eingriffe, die nur den Oberboden betreffen und bei denen der Oberboden für die Rückführung gesichert ist, sowie Überschüttungen mit Oberbodenmaterial von max. 50 cm. Alle anderen Eingriffe in und auf FFF sowie FFF-Restflächen mit einer Fläche unter 2500 m² oder einer Breite unter 5 m führen zur Kompensationspflicht, dies unabhängig einer allfällig späteren Rückführung in Landwirtschaftsflächen nach Aufgabe der Golfnutzung.
- Zu den Themen Aufhebung von Genossenschaftswegen, Regelung des Unterhalts bzw. Rekonstruktion der Drainagen sowie Gewährleistung der Vorflut von Drainagen ausserhalb des Golfplatzes sind dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), Abteilung Landwirtschaft, zwecks Erteilung von Bewilligungen entsprechende Vereinbarungen mit Planbeilagen zuzustellen.
- Die Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes zur Rückerstattung von Subventionen für landwirtschaftliche Hoch- und Tiefbauten sind zu beachten.
- Für die Anerkennung als Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) gelten die Auflagen der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV, Art. 16). Es erfolgt eine einzelfallweise Beurteilung durch die Abteilung Landwirtschaft.

2. Bodenschutz

- Die zulässigen Bodeneingriffe in natürlich gewachsene Böden sind in Tabelle 1 dargestellt, für anthropogene Böden gibt es mengenmässig keine Einschränkungen.
- Golfelemente sollen wenn möglich auf bereits anthropogenen Flächen angelegt werden. Das gleiche gilt für die Naturschutzflächen, sofern deren Anforderungen dort er-

| Anlagentyp (in ha) | Zulässige Bodeneingriffe für Golfelemente (in % der Fläche natürlich gewachsener Böden im Golfplatzperimeter) | Zulässige Bodeneingriffe für Mangelbiotopie (in % der Fläche natürlich gewachsener Böden im Golfplatzperimeter) |
|---|--|--|
| 9-Loch-Anlage Referenzgrösse 35 ha | 450 Perimeter (in ha) | 175 Perimeter (in ha) |
| 18-Loch-Anlage Referenzgrösse 70 ha | 700 Perimeter (in ha) | 350 Perimeter (in ha) |
| 27-Loch-Anlage Referenzgrösse 105 ha | 1050 Perimeter (in ha) | 525 Perimeter (in ha) |

Tabelle 1: Zulässige Eingriffe in natürlich gewachsene Böden für 9-, 18- und 27-Loch-Anlagen in Abhängigkeit der Perimetergrösse.



Anforderungen an Golfanlagen



Foto: myx GmbH Uster

füllt werden können (Absprache mit ALN, Fachstelle Naturschutz).

- Als Bodeneingriffe zählen bei der Schaffung von Golfelementen und Mangelbiotopen (siehe Kapitel 3) Bodenabtrag, Bodenauftrag, Überschüttung von Böden und langfristige Bodendepots. Überschüssiges Bodenmaterial aus Mangelbiotopen ist nicht auf natürlich gewachsenen Böden zu verwerten.
- Baulich nicht veränderte Böden und ausgehobenes Bodenmaterial müssen intakt erhalten werden.
- Bei der Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sowie bei der Folgebewirtschaftung sind die Vorgaben der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 einzuhalten. Für sämtliche Arbeitsschritte ist eine bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.
- 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.
- Detaillierte «Bodenpläne ausgeführtes Bauwerk» inkl. Angabe der Bodenqualität und «FFF-Bilanz ausgeführtes Bauwerk» müssen durch die Bauleitung unter Beizug der bodenkundlichen Baubegleitung erstellt werden.

3. Naturschutz

Entsprechend den Richtlinien des BAFU (ehemals BUWAL) ist bei Golfanlagen $\frac{1}{3}$ des Perimeters naturnah zu gestalten. An die Qualität der naturnahen Flächen gelten grundsätzlich folgende Anforderungen:

Golfplatzperimeter

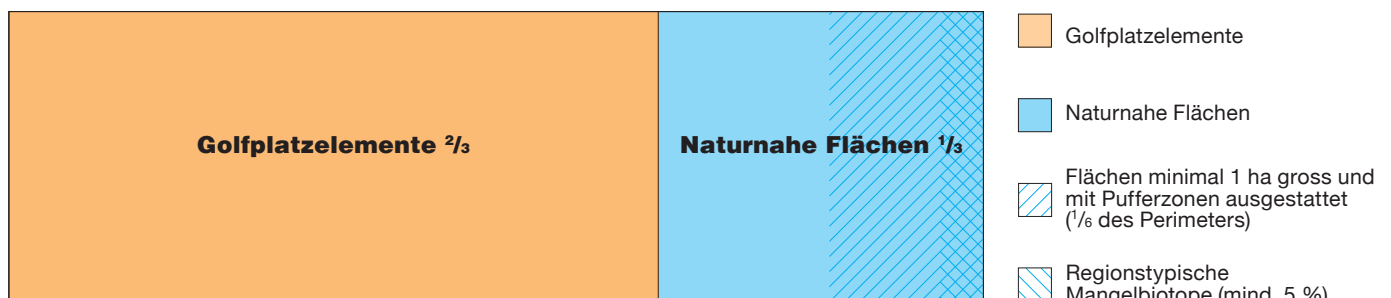


Abbildung 1: Aufteilung des Golfplatzperimeters in Golfplatzelemente und naturnahe Flächen.

- Die Flächen sind schwerpunktmässig auf den guten Potentialstandorten, ergänzend entlang bestehender Naturschutzobjekte, entlang von Bächen, in Vernetzungskorridoren und bei Obstgärten anzulegen.
- Die naturnahen Flächen dürfen weder betreten noch bespielt werden.
- Die Hälfte der naturnahen Flächen ($\frac{1}{6}$ des Perimeters) ist mit Teilflächen von mindestens 1 ha Grösse anzulegen und ausreichend gegen Störungen zu puffern (20 m Puffer zu intensiv, 10 m zu extensiv genutzten Flächen). Ein Teil davon (mind. 5 % der Perimeterfläche, siehe Tabelle 1) ist zudem als regionstypische Mangelbiotope (trockene oder feuchte Magerstandorte) an höchstens drei Standorten auf den besten Potenzialflächen konzentriert, und falls notwendig mit Bodeneingriffen, zu gestalten (Abbildung 1).
- Gesetzlich vorgeschriebene Bachrevitalisierungen werden zu den 5% regionstypischen Mangelbiotopen gezählt, wenn nachgewiesen ist, dass sie der Förderung von mindestens acht Zielarten (Artwert > 4) dienen.
- Für die landschaftsökologische Planung ist im Einvernehmen mit dem ALN, Fachstelle Naturschutz, eine ausgewiesene ökologische Fachperson beizuziehen. Es soll bereits im Entwurfsstadium des Projektes mit der Fachstelle Naturschutz Kontakt aufgenommen werden.
- Sind angrenzende Schutzgebiete betroffen, sind zusätzliche Prüfungen und Auflagen notwendig.

4. Wald

- Der Golfplatzperimeter darf isolierte Waldbestockungen umschliessen, die mit dem Golfplatzprojekt einzurichtende oder angestrebte Zone (Erholungszone) darf aber nach geltendem Recht den Wald nicht überlagern (Art. 12 WaG). Wald muss immer als solcher bezeichnet bleiben. Verboten ist die Ausdehnung des Spielareals/der Bahnen auf Waldareal bzw. in den Wald hinein.
- Die Waldgrenzen sind formell durch den zuständigen Forstkreis feststellen und festsetzen zu lassen.
- Allfällige Bauten müssen den üblichen Waldabstand einhalten. Sofern eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (15 m) geplant ist, bedarf die Baute einer forstrechtlichen Bewilligung.

5. Wasser

- Grund- und Quelfassungen dürfen durch den Golfplatz weder in qualitativer noch quantitativer Hinsicht beeinträchtigt werden.
- Grundwasserschutzzonen und -areale (rechtskräftige oder provisorische): Die entsprechenden Bestimmungen des Schutzzonenreglementes oder die Anforderungen



gemäss der «Wegleitung Grundwasserschutz» des BUWAL (2004) sind einzuhalten. Greens und Tees sind ausserhalb des Fassungsgebietes (Zone S1) und der Engeren Schutzzone (Zone S2) zu planen. In den weiteren Schutzzonen (Zone S3) sind sie nur fallweise zugelassen. Fairways dürfen die Zone S1 nicht tangieren und sind in der Zone S2 nur im Ausnahmefall zulässig. Roughs müssen ausserhalb der Zone S1 angelegt werden.

- Bewässerung: Die Entnahme von Wasser aus ober- und unterirdischen Gewässern, Quellen oder Drainagen bedarf einer wasserrechtlichen Konzession, welche in der Regel nicht in Aussicht gestellt werden kann (Trinkwasserversorgung hat Vorrang und der Nachweis genügender Restwassermengen ist schwierig zu erbringen). Für die Verwendung von Regenabwasser, welches von umliegenden Gebäuden in einem Speicherbecken gefasst und für Bewässerungszwecke eingesetzt wird, ist keine Bewilligung erforderlich. Eine allfällige Bewässerung der Golfplatzanlagen aus dem öffentlichen Netz muss mit der zuständigen Wasserversorgung geplant werden.
- Drainagen von Greens und Tees: Mit Düngemitteln belastetes Drainagewasser ist über wechselfeuchte Mulden oder dergleichen zu versickern oder unter Einhaltung der Einleitbedingungen in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Dabei ist die Beeinträchtigung von naturnahen Flächen zu vermeiden.
- Revitalisierungen: Die Offenlegung und naturnahe Gestaltung von Bächen kann als Kompensationsmassnahme gefordert werden.
- Starke Eingriffe in Gewässer sind zu vermeiden und führen zu Ausgleichsmassnahmen.
- Natürliche und künstlich angelegte Gewässer dürfen nicht verbunden werden.

6. Fischerei- und Jagd

- Liegen Wildtierkorridore im Projektperimeter, so müssen Massnahmen zur Verbesserung der Situation der Wildtiere getroffen werden (Anlegen von Leitstrukturen, Reduktion Barrierewirkung und Fallwildanteil).
- Neue Hindernisse sind zu vermeiden.
- Wildtierschäden werden nicht vergütet.
- In künstlich angelegten Gewässern dürfen ohne Bewilligung keine Fische oder Krebse ausgesetzt werden.

7. Archäologie

- Archäologische Schutzobjekte gemäss § 203 lit. d PBG sind zu schonen und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert zu erhalten. Namentlich Fundstellen von nationaler und kantonaler Bedeutung sind integral zu erhalten.
- Im Bereich von archäologischen Fundstellen sind die Bodeneingriffe (inkl. Abtrag des Humus) auf ein Minimum zu begrenzen.
- Für die Durchführung der nötigen Prospektionsarbeiten, Sondierungen und allenfalls Rettungsgrabungen ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit einzuräumen.
- Bei Objekten des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS mit den Einstufungen regional und national ist analog vorzugehen.

8. Verkehr

- Die direkte Zufahrt zu Golfplätzen sollte möglichst nicht über stark verkehrsbelastete Strassen erfolgen.
- Bei der Standortwahl ist möglichst darauf zu achten, dass die grossräumige Zufahrt nicht über ungenügend ausgebauten Strassen erfolgt. Ferner sollte die Erschliessung keine Siedlungsgebiete mit ungenügenden Strassenräumen tangieren.
- Sind die Zufahrten für die Erschliessung ungenügend, so ist auf Kosten des Bauvorhabens der gesamte Zufahrtsbereich entsprechend auszubauen. Die Zufahrten und Parkierungen haben den Anforderungen des PBG (insbesondere § 240 Abs. 3 PBG) und der Ausführungsverordnungen (VSiV etc.) zu entsprechen. Durchschneidet die Strasse einen Golfplatz bzw. führt entlang des Golfplatzes, so ist der Strassenraum entsprechend abzusichern. Dasselbe gilt auch für Rad- und Wanderwege.

C) Späterer Rückbau

- Bauten und Anlagen sind bei Aufgabe der Nutzung zurückzubauen. Der Rückbau ist rechtlich und finanziell zu sichern.
- Nach Aufgabe der bewilligten Nutzung muss die ursprüngliche standorttypische Bodenfruchtbarkeit, mit Ausnahme der geschaffenen Mangelbiotope, wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellungspflicht ist im Grundbuch anzumerken und ist mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen.

D) Vorgehen/Verfahrenshinweise

Den Projektanten wird sehr empfohlen, eine Vorabklärung zum Standort des geplanten Vorhabens vornehmen zu lassen. Ziel davon ist, bei allen vom Vorhaben betroffenen Ämtern und Fachstellen abzuklären, ob basierend auf den vorliegenden Kenntnissen unüberwindbare Hürden bestehen oder ob das Vorhaben grundsätzlich bewilligungsfähig ist (siehe dazu Kapitel A). Nach einer positiven Vorabklärung sind als planungsrechtliche Grundlagen für einen Golfplatz eine Festlegung im regionalen Richtplan, die Ausscheidung einer Erholungszone im kommunalen Nutzungsplan sowie ein Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Verfahrensführend für die Planungsverfahren ist das Amt für Raumentwicklung (ARE), für die Umweltverträglichkeitsprüfung ist es die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KofU). Für Ausbauten oder Gesamtanierungen bestehender Golfplätze, Driving-Ranges und 6-Loch-Kurzbahnen müssen individuelle Lösungen gefunden werden, welche sich am vorliegenden Merkblatt orientieren.

Amt für Landschaft und Natur (ALN)
Walcheplatz 2, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 27 31, E-Mail: aln@bd.zh.ch
www.aln.zh.ch

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 30 22, E-Mail: are@bd.zh.ch
www.are.zh.ch