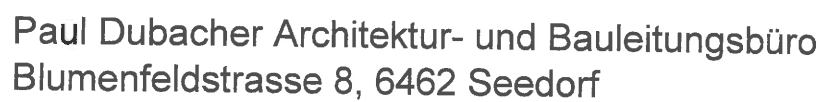


6462 Seedorf



Erläuterung Quartier-Gestaltungsplan Driving Range in 6462 Seedorf

1. Nutzung

Im Gebiet Langried und teilweise Reussmatt ist innerhalb der Sport- und Freizeitzone eine Driving Range geplant.

Die Driving Range dient dem Erlernen und dem Training des Golfsportes. Es sind drei Anlageteile geplant: Abschlagzone, Approachzone für die Annäherung und Putting-Green-Zone für das Einlochen.

Auf einer Restfläche von ca. 16251m² ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Minigolfanlage vorgesehen.

2. Perimeter

Der Quartiergestaltungsplan betrifft das Gebiet Langried und teilweise Reussmatt. Folgende Parzellen sind Bestandteil der Quartiergestaltung:

Nr. 114	4574	m ²
Nr. 115	14523	m ²
Nr. 116	18199	m ²
Nr. 662	2160	m ²
Nr. 663	2471	m ²
Nr. 129	18413	m ²
Total	60340	m ²

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Seedorf wurden die Voraussetzungen für die Ausarbeitung des Quartiergestaltungsplans Driving Range geschaffen. Mit Regierungsratsbeschluss vom 13.03.07 genehmigte die Regierung die Teilrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Seedorf.

Für die neu geschaffene Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlage gilt die Quartiergestaltungsplanungspflicht (QGP).

Durch die Teilrevision der Nutzungsplanung entstehen in der Gemeinde Seedorf zwei neue Zonen:

2162m ²	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
58178m ²	Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen

3. Parkierung

Innerhalb des Perimeters für das Quartier sind zwei Parkplatz-Anlagen vorgesehen. Ein Parkplatzbereich an der Grossriedstrasse (Parz. Nr. 756) innerhalb der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen für die Benutzer der Driving Range. Dieser Parkplatz grenzt an den Ball-Flug-Sektor der Abschlag-Anlage. Die Parkierung erfolgt senkrecht ab der Strasse. Dieser Parkplatzbereich wird zusammen mit der Driving Range realisiert.

Der zweite Parkplatzbereich soll in der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Parkierung erfolgt in einer „Sack-Anordnung“ zweireihig und bei einer Erweiterung 4-reihig. Die Erschliessung erfolgt mit einer Zu- und Wegfahrt. Der Realisierungszeitpunkt der zweiten Parkplatz-Anlage ist noch offen.

4. Betriebsgebäude

Das Betriebsgebäude umfasst Funktionen für:

Verwaltungsbereich:

Anmeldung, Reservation, Sekretariat, Kasse

Benutzerbereich:

Garderoben, Duschen, WC, Einstellplätze für Golf-Ausrüstung, Aufenthalt

Bewirtungsbereich:

Kiosk / Restaurant

Betriebsbereich:

Maschinenpark, Geräte, Lager, Werkstatt, Garderobe

Es ist vorgesehen die bestehenden Gebäude oder Teile davon umzunutzen. Bauliche Massnahmen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen sind möglich. Nach einer ersten Betriebsphase, in der Erfahrungen gesammelt werden, sollen allenfalls auch neue Gebäude für diese Funktionen möglich sein.

5. Driving Range

Abschlagsbereich:

Für das Golf-Abschlagtraining sind 8 offene und 8 gedeckte Abschlagplätze geplant. Die Bälle über einen Automaten bezogen werden, damit der Ball-Flug-Sektor frei bleibt.

Übungsbereiche:

a) Approach-Green:

dient für das Annähern mit unterschiedlichen Terrainflächen (verschiedene Untergründe wie Sand oder Rasen).

b) Putting-Green:

dient für das Training des Einlochen des Balles.

6. Nutzung im Bereich „G“

Eine Teilfläche der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen südlich des Abschlagplatzes der Driving Range wird nicht für den Betrieb der Driving Range benötigt. In dieser Fläche „G“ ist eine Minigolf-Anlage vorgesehen.

7. Sicherheit

Fangnetze mit angepasster Höhe begrenzen einerseits die Abschlagswinkel und andererseits auch die Abschlagweite. Die Lage und die Höhen der Sicherheits- und Fangnetze sind im Situationsplan (Quartierplan Massstab 1:1000) ersichtlich.

Die Hochspannungs-Freileitung quert den Bereich der Driving Range nicht. Die Freileitung tangiert den Bereich der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen, welcher für den Bau einer Minigolf-Anlage benötigt wird.

Eine allfällig andere Nutzung dieser Fläche „G“ der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen hat die Vorgaben des Immissionsschutzes zu beachten.

8. Gestaltung

Für den Bau der Driving Range und der Parkplätze sind nur kleine Terrainveränderungen bis maximal 100cm notwendig. Innerhalb der Driving Range sind Terrainveränderungen nur im Bereich der Abschlagplätze, der Putting Greens und der Approach Greens notwendig.

Die schwarz eingetragenen Hochstamm-Bäume bleiben erhalten. Die rot eingetragenen Hochstamm-Bäume entlang der Grossriedstrasse, der West-Grenze der Parz. Nr. 116 und der Süd-West-Grenze werden neu gepflanzt. Sie bilden einen räumlichen Abschluss der Sport- und Freizeitanlage.

Eine Grün-Hecke bildet den Abschluss zwischen Strasse und Abschlagplätze.

9. Erschliessung

Die Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen liegt am Nord-Ost-Dorfrand von Seedorf. Die Driving-Range-Nutzer können beim Parkplatz entlang der Grossriedstrasse direkt beim „Abschlag“ parkieren. Ab diesem Parkplatz führt ein Fussweg am Abschlag vorbei zum Betriebsgebäude auf Parz. 662. Dieser Fussweg wird neu erstellt.

10. Werkleitungen

Die Werkleitungen für Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon und TV sind zum grössten Teil erdverlegt. Die Freileitungen Strom und Telefon, welche die Parzelle Nr. 115 queren, stören die Nutzung nicht.

11. Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Seedorf. In begründeten Fällen der betrieblichen Nutzung im Sinne der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Erläuterung Quartier-Gestaltungsplan Umnutzung Bereich „G“ DRIVING RANGE in 6462 Seedorf

04.04.2008

1. Einleitung:

Der Regierungsrat hatte am 14.08.07 den Quartier-Gestaltungsplan, der vorgängig vom der Gemeinderat vom 28.03.07 beschlossen wurde, genehmigt. Die Nutzung im Bereich „G“ war für eine Minigolfanlage reserviert. Die Detailplanung mit Konzeptüberprüfung von Fachplanern zeigte auf, dass die Ergänzung der Driving Range Anlage sinnvoll mit einer Kleingolfanlage (6-Loch Pitch- und Puttplatz) ergänzt würde. Für den Bereich „G“ ist somit der Quartier-Gestaltungsplan anzupassen.

2. Nutzung im Bereich „G“:

Grundsätzlich dient die Pitch- und Puttanlage zum Üben von „kurzen Schlägen“. Die 6-Loch Pitch- und Puttanlage sind mit Elementen eines Standardplatzes ausgestattet. So dient die Anlage zum Üben des Golfspieles. Das Spielen erfordert die gleiche Spielkonzentration wie auf einer „normalen“ Golfanlage. Die Spieler verhalten sich gemäss Golfetikette (Ruhe, kein lautes Geschrei, etc).

Die Spielbahnen der 6-Loch Pitch- und Puttanlage sind zwischen ca. 30 und 60 Meter lang. Eine Spielbahn umfasst den Abschlagplatz (Tee), das Fairway, den Einlochplatz (Green) sowie verschiedene Hindernisse (Sandbunker, Weiher, Geländemodellierungen). Die Tees und Greens werden leicht erhöht über dem bestehenden Gelände konstruiert.

Die Spiel-Anlagen sind im Quartiergestaltungsplan von 1 bis 6 bezeichnet.

3. Sicherheit:

Die Abschlüsse in der Nähe von Nachbarhäusern werden seitlich mit einem Zaun auf 3m Höhe gesichert.

Entlang der Reussstrasse schützt ein 3 m hohes Auffangnetz Fussgänger und Fahrzeuge vor Bällen.

Die Hochspannungs-Freileitung quert den Bereich der 6-Loch Pitch- und Puttanlage. Die Freileitung und der Kleingolfport stören sich nicht und bedingen auch keine Schutzmassnahmen.

4. Gestaltung:

Die Geländemodellierung ist mit Höhenkurven ausgewiesen. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass die Anlagen zu den Nachbarliegenschaften etwas abgesetzt sind.

Bepflanzungen mit Büschen und Heistern schaffen eine räumliche Gestaltung und grenzen die Gesamtanlage wie dessen Teilanlagen ab.

Tee- und Greenaufbau:

Der Rasen der Tees und Greens wird auf einer Drainageschicht von mindestens 15 cm und einer Rasentragschicht von 20 respektive 25 cm Substrat aufgebaut. Die Rasentragschicht besteht aus kalkarmen Sand und einem geringen Humusanteil.

Golftechnische Drainagen:

Die Drainageschicht der Tees und Greens wird via Drainageleitungen entwässert. Das Drainagewasser fliesst in eine humusierte Mulde, in der es versickert oder verdunstet.

Je nach Bedarf werden Teilbereiche der Spielbahnen und weitere Elemente drainiert.

5. Beregnungsanlage:

Aufgrund der durchschnittlichen Temperatur- und Niederschlagswerte ist eine künstliche Beregnung der Fairways und insbesondere der Tees und Greens (hoher Sandanteil in der Rasentragschicht) notwendig. Dies gilt vor allem für die Zeit von Juni bis September.

Um den Qualitätsansprüchen der Platzbespielbarkeit gerecht zu werden, erhält der Golfplatz eine automatische Beregnungsanlage mit Versenkreuern. Das Leitungsnetz wird unterirdisch verlegt.

6. Erschliessung:

Der Zugang erfolgt über einen befestigten Weg durch den Übungsbereich „C“ ab dem Betriebsgebäude. Das Ende des Folgelaufes durch Spielanlage mündet wieder in diesen Zugangsweg.

Die Parkierung von Autos kann auf 2 Plätzen im NW und SE der Gesamtanlage erfolgen.

7. Werkleitungen:

Die Werkleitungen sind mit Ausnahme der Hochspannungsleitung in der Erde verlegt.

Die neue Wasserleitung wird als Anschluss für die Beregnungsanlage genutzt.

8. Bauvorschriften:

Grundsätzlich gelten die Bauvorschriften der Gemeinde Seedorf.

In begründeten Fällen der betrieblichen Nutzung im Sinne der Zone für öffentliche Sport- und Freizeitanlagen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.