



13. Juli 1998

Gemeinderat
9205 Waldkirch

VII 89 Waldkirch: Genehmigung von zwei Gemeindeerlassen

Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Golfpark
- Überbauungsplan Golfpark mit besonderen Vorschriften (im folgenden abgekürzt besV)

Die Prüfung der Erlasse ergibt, dass sie grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. Genauer einzugehen ist auf die Schutzmassnahmen für Strassenbenützer, die Ausscheidung der hochwertigen ökologischen Ausgleichsflächen und sowie auf Art. 69bis BauG. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1. Schutzmassnahmen für Strassenbenützer

Das Tiefbauamt verlangte bereits in der Vorprüfung Schutzmassnahmen für die Strassenbenützer. In den vorliegenden Plänen sind diese nicht enthalten. Sie fehlten auch in den Bauplänen, die in der zweiten Hälfte Juni 1998 öffentlich auflagen. Dementsprechend erhob das Tiefbauamt auch Einsprache im Baubewilligungsverfahren.

Am 10. Juli 1998 fand zwischen der Bauherrschaft und dem Tiefbauamt eine Aussprache statt. Die Bauherrschaft legte Korrekturpläne vor, auf denen die fraglichen Schutzmassnahmen für die Strassenbenützer enthalten waren. Dementsprechend kann der Einwand nunmehr materiell als erledigt betrachtet werden. Einer Genehmigung des Ueberbauungsplanes steht unter diesem Gesichtspunkt nichts mehr entgegen.

2. Hochwertige ökologische Ausgleichsflächen

Nach Art. 11 Abs. 1 besV sind mindestens 40 % der Gesamtfläche als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten. Im Plan selbst beträgt der entsprechende Anteil indes nur rund 27%.

Gemäss Art. 11 Abs. 3 besV ist im Baubewilligungsverfahren ein Bepflanzungsplan mit landschaftsgestalterischen Massnahmen zu erlassen. Dieser liegt bereits vor. Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan vom 28. Mai 1998 werden zusätzlich ca. 20% der Flächen als Rough-Wiesen ausgestaltet. Der von Art. 11 Abs. 1 besV geforderte Anteil ist somit eingehalten.

3. Art. 69bis BauG: Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung

a) Beim Golfpark Waldkirch handelt es sich um eine 27-Loch Anlage mit Driving Range und Klubhaus/Restaurant. Die Gesamtfläche beträgt ca. 82ha. Im Kanton St. Gallen gibt es derzeit keine vergleichbare Anlage, der Benützerkreis wird sich über ein weites Einzugsgebiet erstrecken. Aufgrund von Grösse, Lage und Bedeutung handelt es sich um eine überörtliche Freizeit- und Erholungsanlage im Sinn von Art. 69bis BauG.

b) Bauten und Anlagen nach Art. 69bis Abs. 4 BauG müssen grundsätzlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sein. Sie sowie die Bauherrschaft vertreten die Auffassung, aufgrund der besonderen Benützerstruktur der Golfspieler sei derzeit von einer Pflicht zur Erstellung einer Haltestelle an der SBB-Linie abzusehen.

Der Weiterbestand der SBB-Linie Gossau-Sulgen ist immer wieder Gegenstand von Ueberlegungen. In den Randstunden verkehrt bereits heute ein Autobus. Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten (Umfang der Benützung durch Golfspieler, Spaziergänger, Ausflügler; Weiterentwicklung öffentlicher Verkehr) ist es gerechtfertigt, derzeit auf die Erstellung einer SBB-Haltestelle zu verzichten. Sollte die Nachfrage die Erwartungen übertreffen, wäre die Frage nochmals zu beurteilen.

c) Nach den Angaben im UVB (Ergänzungen zum UVB, dat. 22.12.1997, Ziffer 3.3.) geht die Bauherrschaft von einem Spitzenbedarf von 232 Parkplätzen aus. Dieser Wert basiert auf Spitzenfrequenzen für Spieler, auf Normalfrequenzen für Besucher und Angestellte sowie dem Verzicht auf eine öffentliche Haltestelle. Demgegenüber sollen nach dem Ueberbauungsplan bis zu 270 Parkplätze errichtet werden können.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Massnahmenplangebietes St. Gallen. Im Sinn des Vorsorgeprinzips dürfen somit nicht mehr Parkplätze erstellt werden, als für den Betrieb tatsächlich erforderlich sind. Soweit möglich, müsste diese Zahl sogar weiter herabgesetzt werden (vgl. Urteil des BGer vom 24. März 1998 i.S. Gemeinde Schlieren, veröffentlicht in URP 1998/3, S. 197 ff.).

Unter diesen Umständen können derzeit lediglich 232 Parkplätze bewilligt werden. Die gemäss Ueberbauungsplan grundsätzlich möglichen weiteren 38 Parkplätze können nur bewilligt werden, wenn der Golfpark in Betrieb ist und feststeht, dass die im UVB als Spitzenbedarf angegebenen 232 Parkplätze tatsächlich nicht genügen. Für die abschliessende Beurteilung dieser Frage muss somit die erste Betriebsphase des Golfparks abgewartet werden. In diesem Sinn wird das Genehmigungsverfahren für 38 zusätzliche Parkplätze zurückgestellt. Ein erneutes Auflageverfahren ist nicht erforderlich.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

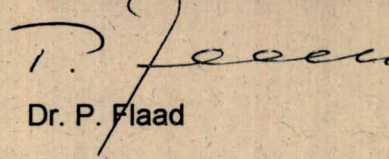
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'700.-- (Fr. 500.-- für den Teilzonenplan; Fr. 1'200.-- für den Ueberbauungsplan).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt (Strasseninspektorat, Wasserbau)
- Planungsamt
- Kantonsforstamt (mitsamt Teilzonenplan)