



26. April 2007

Gemeinderat
9205 Waldkirch

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	27. April 2007
Bearb.	
Nr.	

289 **Gemeinde Waldkirch: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan Erweiterung Golfpark**
- **Überbauungsplan Erweiterung Golfpark**

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz, Gossau, beabsichtigt den bestehenden 27-Loch Golfpark Waldkirch im Gebiet Grimm um 9-Loch zu erweitern. Wie bereits die bestehende Anlage soll auch die Fläche für die Erweiterung der Grünzone zugewiesen werden. Details über Nutzung und Betrieb werden in einem Überbauungsplan geregelt.

Der Gemeinderat hat den Bericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 23. März 2007 über die Beurteilung von Projekt und Umweltverträglichkeitsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen und den Entscheid über die Umweltverträglichkeit der Gesuchstellerin eröffnet. Diese hat auf das Ergreifen eines Rechtsmittels schriftlich verzichtet und den Entscheid mit den entsprechenden Auflagen anerkannt.

Aufgrund der Genehmigungsprüfung ergibt sich Folgendes:

Ökologische Ausgleichsflächen

Im Überbauungsplan sind die "hochwertigen ökologischen Ausgleichsflächen", welche bei Bahn 6/9 von den Abschlügen überspielt werden, nach wie vor enthalten (vgl. Vorprüfung). Solche Flächen werden durch den Spielbetrieb hinsichtlich ihrer faunistischen Qualitäten stark abgewertet. Der Bereich (ca. 30 a, vgl. Beilage) kann deshalb nur als Rough bzw. als extensiver Zwischenbereich, nicht aber als hochwertige ökologische Fläche ausgewiesen werden.

Gemäss Richtplan des Kantons St.Gallen (Kapitel V54) müssen Golfplätze unter anderem die 3/3-Regel erfüllen: je ein Drittel der Gesamtfläche eines Golfplatzes muss für Intensivrasen, für (extensive) Roughs sowie für naturnahe Zonen und Biotope verwendet werden. Der Erlass des Überbauungsplans muss unter anderem sicherstellen, dass diese 3/3-Regel eingehalten wird

(vgl. Vorprüfung). Aufgrund der eingereichten Unterlagen geht hervor, dass mit dem eingereichten Überbauungsplan die 3/3-Regel nicht eingehalten werden kann. Es fehlen rund 5 ha Ökoflächen.

Aufgrund einer Vereinbarung mit der Gemeinde und der Bauherrschaft wird eine fünfjährige Übergangsfrist gewährt. Falls nach dieser Frist weiterhin Ökoflächen fehlen sollten, wird ein Fonds rückwirkend eingerichtet und geäufnet. Dieser Fonds finanziert ökologische Flächenaufwertungsprojekte in der Region. Allfällig fehlende Ökoflächen sollen also mit einem finanziellen Beitrag an die Ökologie beglichen werden. Zur Sicherung der Mittel muss für die fehlenden Flächen ein entsprechender Betrag ab Betriebsbeginn jährlich auf ein Sperrkonto einbezahlt werden. Eine Begleitkommission muss zudem die Einhaltung dieser Auflage überwachen. Die detaillierten Modalitäten müssen noch ausgearbeitet werden, die wichtigsten Eckpunkte werden nachfolgend verfügt.

Fruchtfolgeflächen

Durch das Vorhaben sind rund 9.5 ha Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. Richtplan Kanton St.Gallen, Kapitel V11). Eine Fläche von 0.2 ha ist in der Praxis nicht oder nur mit grossem Aufwand rekultivierbar (Sandbunker, Greens, Abschlüge, Gewässer; vgl. auch Fachbericht Boden). Diese Fläche geht somit nicht rückführbar verloren. Nach Art. 10 Abs. 2 der besonderen Vorschriften im Überbauungsplan müssen die restlichen 9.3 ha im Bedarfsfall innert zweier Jahre wieder ackerbaulich genutzt werden können. Diese Bestimmung entspricht der Regelung im heute schon rechtskräftigen Überbauungsplan.

Die Prüfung ergibt somit, dass die Erlasse insgesamt recht- und zweckmässig sind und mit Auflagen genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen mit den folgenden Auflagen genehmigt:
 - 1.1. Spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme des Golfplatzes muss die definitive Bilanz zur 3/3-Regel gemäss Richtplan des Kantons St.Gallen (Kapitel V54) erstellt werden.
 - 1.2. Anschliessend ist dem Amt für Raumentwicklung jährlich im Mai mitzuteilen:
 - a) aktuelle Flächenbilanz gemäss 3/3-Regel;
 - b) getätigte Zahlungen und Kontostand des entsprechenden Sperrkontos bzw. Fonds;
 - c) Kompensationsflächen ausserhalb des Perimeters des Golfplatzes (mit Angaben zu Standortgemeinde und Parzellennummer, Nutzungsart der Ausgleichsflächen, Auflagen, verantwortliche Person/Institution für die Pflegearbeiten, Plan 1:500 mit betroffenem Perimeter und [Pacht-]Verträge).
 - 1.3. Sofern 5 Jahre nach Inbetriebnahme des Golfplatzes weiterhin nicht genügend Ökoflächen ausgewiesen werden, müssen innerhalb von 6 Monaten ein Fonds geäufnet und die Modalitäten geregelt werden (Fondsreglement, Begleitkommission). Das Fondsreglement ist Bestandteil des Überbauungsplans und muss deshalb vom Kanton genehmigt werden.
 - 1.4. Als Flächenäquivalent für die fehlenden Ökoflächen wurde ein Betrag von 4'000.-- CHF/ha·Jahr festgelegt. Sämtliche Ausgleichzahlungen dürfen ausschliesslich im

Zusammenhang mit ökologischen Aufwertungsmassnahmen verwendet werden (gemäss Fondsreglement oder nach Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung).

- 1.5. Die ökologischen Ausgleichsflächen ausserhalb des Perimeters des Golfplatzes müssen sich im Umkreis von maximal 10 km um den Golfplatz befinden.
- 1.6. Bei der Spielbahn 6/9 kann der von Abschlägen überspielte Bereich nicht als "hochwertige ökologische Ausgleichsfläche" angerechnet werden (vgl. Beilage).

2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 8'240.--.

Aufteilung der Gebühren:

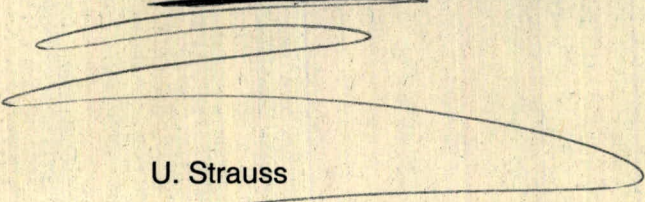
Amt für Raumentwicklung	
- Genehmigung Gemeindeerlasse	Fr. 3'200.--
Amt für Umweltschutz	
- Umweltverträglichkeitsprüfung	Fr. 4'500.--
Tiefbauamt	
- Teilstrassenplan	Fr. 340.--
Kantonsforstamt	
- Forstrechtliche Bewilligung	Fr. 200.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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 Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Skizze der nicht anrechenbaren "hochwertigen ökologischen Ausgleichsflächen"
- Genehmigung Teilstrassenplan
- Forstrechtliche Bewilligung
- Abgrenzung des Waldareals
- Verfügung über Umweltschutzmassnahmen (ist dem Gemeinderat vom AFU inkl. Kostenverfügung bereits zugestellt worden)
- Einzahlungsschein

Kopie

- BD-Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung (ARE-OP, ARE-NLS)
- Amt für Umweltschutz (AFU-IE, AFU-UVP, AFU-BA)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Landwirtschaftsamt
- Kantonsforstamt