



7. Januar 2010

Gemeinderat
9246 Niederbüren

Gemeinderat
9527 Niederhelfenschwil

085

Gemeinde Niederbüren: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• **Überbauungsplan Golfplatz**

Der 18-Loch-Golfplatz des Ostschweizerischen Golfclubs OSGC Niederbüren ist 1948 erstellt worden und somit einer der ältesten in der Ostschweiz. Er wurde auf dem schmalen Band zwischen der begrabten Thur und der zum Dorf Niederhelfenschwil steil ansteigenden und bewaldeten Böschung angelegt. Die Driving-Range wird südlich der Thur betrieben.

Das knapp 50 ha grosse Golfgelände liegt grösstenteils auf dem Territorium der Gemeinde Niederbüren. Eine kleine, rund 1700 m² grosse Fläche nördlich des Mülbachs am östlichen Rand des Golfplatzareals gehört zur Gemeinde Niederhelfenschwil.

Der Überbauungsplan regelt in Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der ökologischen Aufwertung des Gebietes die Sanierung und auch den Betrieb des Golfplatzes (vgl. auch Art. 2 besV).

Der Erlass wurde vorgeprüft, die meisten Anmerkungen sind umgesetzt worden. Die Genehmigungsprüfung hat noch Folgendes ergeben:

Gewässerschutz

Das Amt für Umweltschutz weist darauf hin, dass die Schutzzonenreglemente der Grundwasserschutzzonen "Grueben und Golfplatz", "Golfplatz II" sowie "Stocketen-Thurau" im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen und bei der Bewirtschaftung des Golfplatzareals verbindlich einzuhalten sind. Zu beachten ist im Besonderen:

- a) Die Erneuerung der Golfanlagen muss ausserhalb der Fassungsgebiete von Grundwasser (Zonen S1) erfolgen. Davon ausgenommen sind "Roughs" und "Semiroughs".

- b) Gemäss Art. 14 der besonderen Vorschriften im Überbauungsplan erlässt der Gemeinderat spätestens 2 Jahre nach Betriebsaufnahmen ein Unterhalts- und Pflegereglement. Dabei ist im Einvernehmen mit dem Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz sowie dem Amt für Umweltschutz auch die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu regeln.

Bezüglich des Gewässerschutzes sind im Übrigen die Bestimmungen und Auflagen in der Baubewilligung massgebend.

Gewässerunterhalt; Zugänglichkeit entlang der Thur

Art. 10 Abs. 2 der besonderen Vorschriften im Überbauungsplan regelt für den Unterhalt und den Notfall die Zugänglichkeit zur Thur. Die Vorschrift wird gemäss Intervention des kantonalen Tiefbauamtes und mit Zustimmung der Grundeigentümer und Golfplatzbetreiber wie folgt angepasst:

Art. 10 Abs. 2

Die Zugänglichkeit zur Thur ist für den Unterhalt und den Notfall mittels eines auch mit schweren Baumaschinen befahrbaren Streifens von mindestens 5 m Breite entlang des nördlichen Dammfusses bzw. der dem nördlichen Dammfuss vorgelagerten Waldgrenze zu gewährleisten. Die Kosten für die Behebung allfälliger durch das Befahren dieses Streifens resultierenden Schäden an den Golfanlagen trägt der Golfclub. Der planbare Unterhalt wird in Absprache zwischen der zuständigen Stelle des Staates und dem Betreiber der Anlagen optimiert. Vorbehalten bleiben Verfahren in Bezug auf wasserbauliche Massnahmen innerhalb des regulären Gewässerabstandes der Thur.

Naturgefahren

Die Abklärungen zur Hochwassersicherheit erfolgten durch die Firma Wagner + Brühwiler AG, Gossau. Das Schutzziel der Golfanlage selber ist auf ein 10-jähriges Ereignis festgelegt. Wie auch Ereignisse in der Vergangenheit zeigen, wird das Golfplatzareal von Zeit zu Zeit überflutet (primär durch die Seitenbäche).

Nach Art. 15 der besonderen Vorschriften im Überbauungsplan müssen bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden die erforderlichen Objektschutzmassnahmen in der Baubewilligung festgelegt werden. Die Sektion Naturgefahren des Tiefbauamtes weist darauf hin, dass bei Hochbauten die im Bericht ausgewiesene Schutzkote von 475.90 m ü.M. wegen der Höhenlage der Seitenbäche nicht überall standhält. Die für Objektschutzmassnahmen massgebliche Kote (i.d. Regel für HQ 300) muss deshalb im Baubewilligungsverfahren noch abgeklärt und definitiv bestimmt werden.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und im Sinne der Erwägungen genehmigt werden kann.

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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Bestimmungen des Überbauungsplans werden wie folgt angepasst bzw. präzisiert:

Art. 10 Abs. 2

Die Zugänglichkeit zur Thur ist für den Unterhalt und den Notfall mittels eines auch mit schweren Baumaschinen befahrbaren Streifens von mindestens 5 m Breite entlang des nördlichen Dammfusses bzw. der

dem nördlichen Dammfuss vorgelagerten Waldgrenze zu gewährleisten. Die Kosten für die Behebung allfälliger durch das Befahren dieses Streifens resultierenden Schäden an den Golfanlagen trägt der Golfclub. Der planbare Unterhalt wird in Absprache zwischen der zuständigen Stelle des Staates und dem Betreiber der Anlagen optimiert. Vorbehalten bleiben Verfahren in Bezug auf wasserbauliche Massnahmen innerhalb des regulären Gewässerabstandes der Thur.

Art. 15

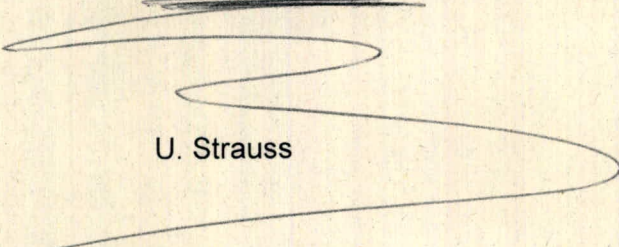
Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden sind die erforderlichen Objektschutzmassnahmen gegen gravitative Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die für die Objektschutzmassnahmen massgebliche Kote (i.d. Regel für HQ 300) muss noch abgeklärt und definitiv bestimmt werden.

3. Im Nutzungs- und Pflegereglement nach Art. 14 der besonderen Vorschriften des Überbauungsplans muss n.a. mit dem Amt für Gesundheits- und Verbraucherschutz sowie dem Amt für Umweltschutz auch die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln geregelt werden.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.
Die Gebühr wird zusammen mit den Gebühren für den Teilzonenplan Golfplatz Niederbüren, für die Anpassung der Schutzverordnung Niederbüren sowie für die Gebühr der Rodungsbewilligung des Kantonsforstamtes in Rechnung gestellt.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse siehe "Dossier Sanierung Golfplatz OSGC" (Beilage zum TZP Golfplatz Niederbüren)

Kopie

BD-RA

AREG-OP

AREG-GI

TBA-RD

KFA

ANJF

AFU-RU

AFU-KB