



26. Mai 2004

Gemeinderat Bad Ragaz
Rathaus
7310 Bad Ragaz

36 Gemeinde Bad Ragaz: 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 'Neugüter'**
- **Überbauungsplan 'Neugüter' [Public Golf Bad Ragaz]**
(Mit zugehörigem Umweltverträglichkeitsbericht)

Die Erlasse sind grundsätzlich recht- und zweckmässig. Näher einzugehen ist auf folgende Punkte:

Auf Ihren Wunsch, und dem Ersuchen der zukünftigen Betreiberin des geplanten Golfplatzes, haben wir Ihnen die Beurteilung des Projektes und des Umweltverträglichkeitsberichtes durch die kantonale Umweltschutzfachstelle vorgängig am 27. Oktober 2003 zugestellt.

Teilzonenplan

Der Erlass sieht die Einzonung von rund 18.5 ha Land mit Fruchtfolgeflächen-Qualität vor. Es soll darauf ein öffentlicher 9-Loch Golfplatz erstellt werden. Von der Gesamtfläche behalten rund 15.6 ha den Bodenaufbau bei und sind in Fruchtfolgeflächen rückführbar. Bei einer Fläche von rund 2.9 ha werden Veränderungen vorgenommen (Gebäude, Parkplätze, Abtiefungen, Abdichtungen für Weiher), die keine Rückführung erlauben. Die Interessenabwägung zu Gunsten der Einzonung lässt sich mit Art. 30 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) vereinbaren. Es ist jedoch sicher zu stellen, dass beim Bau und Betrieb des Golfplatzes äusserst sorgfältig mit dem Boden umgegangen wird, um nicht zusätzliche Flächen zu verlieren. Mit der konsequenten Durchsetzung der Bestimmungen im zugehörigen Überbauungsplan (insbesondere Art. 8 Abs. 3 besV) ist dem Anliegen Rechnung zu tragen.

Bei Neueinzonungen, in denen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen möglich sind, ist gemäss Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) der Planungswert einzuhalten. Im geplanten Clubhaus werden lärmempfindliche Räume verwirklicht. Unmittelbar angrenzend an die geplante Golfanlage befindet sich die 300 m / 50 m Schiessanlage 'Neugüter'. Entlang dieser Anlage wurde ein Lärmschutzwall erstellt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei einer entsprechenden Anordnung und Gestaltung des Clubhauses die Planungswerte eingehalten werden können. Im Teilzonenplan ist jedoch die folgende Präzisierung aufzunehmen: 'Bei Räumen mit einer lärmempfindlichen Nutzung ist der Planungswert einzuhalten'.

Überbauungsplan

Gemäss Art. 58 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand einzuhalten. Dieser Abstand kann, wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, reduziert werden. Dabei kann jedoch auch durch einen Überbauungsplan kein Abstand unter 10 Meter festgelegt werden (Art. 58 Abs. 3 BauG). Gegenüber dem Wald im Norden des Planungsgebietes (beim Schützenhaus) sind neue Parkplätze (Anlagen) bis an die Waldgrenze vorgesehen. Diese Regelung kann nicht genehmigt werden. Die neuen Parkplätze haben einen minimalen Abstand von 10 Meter einzuhalten.

Stiftung "Golf Natura"

Aus verschiedenen Gründen ist für den Golfplatz eine gedrängte Anordnung vorgesehen. Weil innerhalb des Golfplatzes dadurch nur ein beschränkter ökologischer Ausgleich verwirklicht werden kann, ist beabsichtigt ausserhalb des Golfplatzareals zusätzliche ökologische Ausgleichsleistungen zu erbringen. Die Sicherstellung dieser ergänzenden Leistungen ist durch die Stiftung "Golf Natura" zu gewährleisten. Grundsätzlich wäre die funktionierende Stiftung Voraussetzung für die Genehmigung des Teilzonen- und Überbauungsplanes "Neugüter". Die Grand Hotels Bad Ragaz, als Betreiberin des zukünftigen Golfplatzes, ersuchen jedoch um eine Aufschiebung der Gründung der Stiftung bis zum Zeitpunkt, in dem die Rechtskraft der Baubewilligung feststeht. Es wird insbesondere geltend gemacht, dass die Stiftung nur einen Sinn macht, wenn der Golfplatz tatsächlich verwirklicht werden kann. Sowohl die Gemeinde als auch Pro Natura als Partei der Stiftung haben sich schriftlich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt. Eine konsolidierte Fassung der Stiftung liegt vor. Ebenso haben die Grand Hotels Bad Ragaz die Bereitschaft bekundet, die Stiftung zu errichten. Der Gemeinderat ist bereit, die Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen, dass mit den Bauarbeiten für den Golfplatz erst begonnen werden darf, wenn die Stiftung "Golf Natura" gegründet ist. Unter diesen Voraussetzung ist es ausnahmsweise gerechtfertigt, dem Gesuch zu entsprechen. Die Gemeinde wird verpflichtet, die erwähnte Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und für die Erfüllung zu sorgen.

Teilstrassenplan

Der genehmigte zugehörige Teilstrassenplan 'Neugüter' (Zufahrt Golfplatz / Schiessstand) liegt im Doppel bei.

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 Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Im Überbauungsplan wird der Parkierungsbereich innerhalb des 10 Meter Waldabstandsgebietes (bei der Zufahrt zum Schiessstand) nicht genehmigt. Die Fläche ist freizuhalten.
3. Der Gemeinderat hat in die Baubewilligung für den Golfplatz die Auflage aufzunehmen, dass mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die Stiftung "Golf Natura" gegründet ist.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 9'740.--.

Aufteilung der Gebühren:
Stellungnahme der UVP-Fachstelle im AFU
Genehmigung Teilzonenplan
Genehmigung Überbauungsplan
Genehmigung Teilstrassenplan

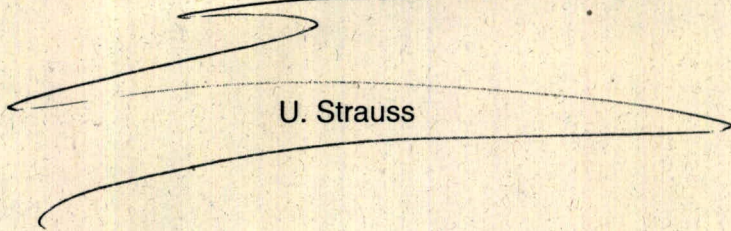
Fr. 7'500.--
Fr. 300.--
Fr. 1'600.--
Fr. 340.--
Fr. 9'740.--

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:

- Je zwei Exemplare genehmigte Erlasse (Teilzonenplan / Überbauungsplan)
- Zwei Exemplare genehmigter Teilstrassenplan mit separater Verfügung
- Zwei Exemplare Detailplan Waldfeststellung
- Beleg (Forderung UVP-Fachstelle)
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Ortsgemeinde Bad Ragaz, Ortsverwaltungsrat, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
- Grand Hotels Bad Ragaz, Direktion, Pfäferserstrasse 8, 7310 Bad Ragaz

weiter an:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung
- Tiefbauamt Rechtsdienst (ohne Beilagen)
- AFU (ohne Beilagen)
- Kantonsforstamt (ohne Beilagen)