



11. Dezember 2006

Gemeinderat Gams
9473 Gams

29

Gemeinde Gams: 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 Golfanlage Gams-Werdenberg**
- **Überbauungsplan Golfanlage Gams-Werdenberg**

Die Golf Gams-Werdenberg AG, Gams, plant die Erstellung und den Betrieb einer 18-Loch Golfanlage mit Driving Range im Gamser Riet (Gemeinde Gams). Die geplante Anlage erstreckt sich über eine Fläche von rund 60 ha. Zur Zeit liegt die gesamte Fläche in der Landwirtschaftszone, einzig beim Restaurant Bahnhof (Parzelle Nr. 832, Assek.-Nrn. 521 und 522) ist eine Fläche von etwa 25 a dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Um das Projekt zu ermöglichen, weist die Gemeinde Gams mit dem erwähnten Teilzonenplan die gesamte Fläche der Grünzone für Sport-, Park- und Erholungsanlagen zu. Einzig der bereits erwähnte Perimeter beim Restaurant Bahnhof wird der Wohn-Gewerbe-Zone (WG3) zugeschlagen. Gleichzeitig mit dem Teilzonenplan erlässt die Gemeinde den zugehörigen Überbauungsplan (mit Umweltverträglichkeitsbericht).

Aufgrund der Genehmigungsprüfung ergibt sich Folgendes:

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 vom 22. Februar 2006). Aufgrund der eingereichten Unterlagen geht hervor, dass mit dem eingereichten Überbauungsplan die 3/3-Regel nicht eingehalten werden kann, insbesondere fehlen rund 6.5 ha Ökoflächen.

Aufgrund der Abmachungen anlässlich der Sitzung vom 7. November 2005 wird der Golfplatz AG eine fünfjährige Übergangsfrist gewährt (vgl. Aktennotiz vom 22. November 2005). Falls nach dieser Frist weiterhin Ökoflächen fehlen sollten, wird ein Fonds rückwirkend eingerichtet und geäuft. 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.

Wie bereits in der Vorprüfung vom 22. Februar 2006 zu den erwähnten Erlassen ausgeführt, sind durch das Vorhaben 26.5 ha Fruchtfolgeflächen betroffen (vgl. Richtplan Kanton St.Gallen, Kapitel V11). Rund 1.5 ha gehen nicht rückführbar verloren. Der Vorprüfung entsprechend wurden die rückführbaren 25 ha Fruchtfolgeflächen im Teilzonenplan mit einer Nutzungseinschränkung belegt, damit die entsprechenden Flächen im Falle von Versorgungsschwierigkeiten unter den Pflug genommen werden können. Im eingereichten Teilzonenplan sind nun auch die nicht rückführbaren Fruchtfolgeflächen (insbesondere Weiher, renaturierte Bachzone) mit dieser Nutzungseinschränkung belegt. Dies macht zwar keinen Sinn, steht aber der Genehmigung des Planerlasses nicht entgegen.

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:
2. 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.
3. 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).
4. Sofern 5 Jahre nach Inbetriebnahme des Golfplatzes weiterhin nicht genügend Ökoflächen ausgewiesen werden, müssen innerhalb von 6 Monaten ein Fonds geäuft und die Modalitäten geregelt werden (Fondsreglement, Begleitkommission). Das Fondsreglement ist Bestandteil des Überbauungsplans und muss deshalb vom Kanton genehmigt werden.
5. Als Flächenäquivalent für die fehlenden Ökoflächen wurde ein Betrag von 4'000.-- CHF/ha·Jahr festgelegt. Sämtliche Ausgleichszahlungen dürfen ausschliesslich im Zusammenhang mit ökologischen Aufwertungsmassnahmen verwendet werden (gemäss Fondsreglement oder nach Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung).
6. Die ökologischen Ausgleichsflächen ausserhalb des Perimeters des Golfplatzes müssen sich in der Ebene des Rheintales und im Umkreis von maximal 10 km um den Golfplatz befinden.

7. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 12'790.--.

Aufteilung der Gebühren:

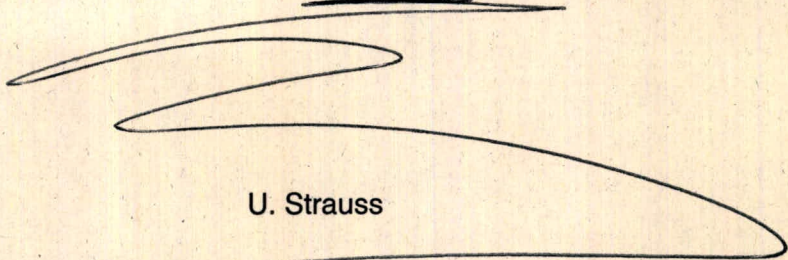
Amt für Raumentwicklung	
- Genehmigung Gemeindeerlasse	Fr. 6'400.--
- Naturschutzrechtliche Teilverfügung	Fr. 150.--
Amt für Umweltschutz	
- Umweltverträglichkeitsprüfung	Fr. 5'000.--
- Verf. Umweltschutzmassnahmen	Fr. 600.--
Tiefbauamt	
- Teilstrassenplan	Fr. 340.--
- Wasserbaupolizeiliche Bewilligung	Fr. 150.--
Amt für Jagd und Fischerei	Fr. 150.--

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 (inkl. UVB; Plan Ökoflächen 1:2'500, Bilanz Ökoflächen)
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan
- Beurteilung der kant. Umweltschutzfachstelle
- Fischereirechtliche Bewilligung
- Verfügung über Umweltschutzmassnahmen
- Naturschutzrechtliche Teilverfügung
- Wasserbaupolizeiliche Bewilligung

Kopie

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