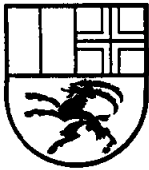


Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunSitzung vom
11. Juli 1995Mitgeteilt den
13. JULI 1995Protokoll Nr.
1854

ausser Rediskreft

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 14. JULI 1995						Nr.
C	R	N	B	J	K	R
Ba		MG				

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Domat/Ems beschlossen am 23. April 1995 im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb einer 27-Loch-Golfanlage im Gebiet Vogelsang eine Nutzungsplanung, bestehend aus einem ~~Zonenplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000~~, einem Generellen Gestaltungsplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000, einem ~~Generellen Erschliessungsplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000~~ sowie einer baugesetzlichen Zonenvorschrift für die Golfplatzzone (Art. 52a). Bezüglich der Zonenvorschrift ist zu bemerken, dass die ersten 6 Absätze bereits am 4. Dezember 1994 im Rahmen einer allgemeinen Ortsplanungsrevisionsvorlage, welche zur Zeit noch im Genehmigungsverfahren steht, verabschiedet worden waren.

Mit Schreiben vom 24. April 1995 unterbreitete der Gemeindevorstand Domat/Ems die Golfplatz-Nutzungsplanung der Regierung zur Genehmigung gemäss Art. 37 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973. Nebst den zu genehmigenden Bestandteilen der Nutzungsplanung reichte er u.a. auch einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. April 1995, einen im Auftrage des Golfördervereins Domat/Ems verfassten „Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche“ vom 8. November 1994 des Büros für Umweltschutz Concepta AG, Davos Platz (Dossier, bestehend aus einem Hauptbericht, 5 Teilberichten, 4 Planbeilagen und einem Zusatzbericht vom 30. Dezember 1994) sowie einen Bericht „Natur- und Umweltanliegen“ der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt vom 31. August 1994 ein. Am 16. Juni 1995 liess die Gemeinde durch das beauftragte Planungsbüro schliesslich noch eine am 12. Juni 1995 zustandgekommene „Vereinbarung“ zwischen der mittlerweile gegründeten Golf Domat/Ems AG (Bauherrschaft) und den Umweltschutzorganisationen WWF, SBN und BNB nachreichen.

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten betreffend die Nutzungsplanung Golfplatz Vogelsang wurden am 9. Dezember 1994 (bezüglich Art. 52a Abs. 1 - 6) und am 28. April 1995 (bezüglich der Hauptbestandteile der Nutzungsplanung) ordnungsgemäss im Sinne von Art. 37a Abs. 1 KRG öffentlich bekanntgegeben. Es wurden keine Planungsbeschwerden erhoben.

Die Vorprüfung der Nutzungsplanung durch das Amt für Raumplanung erfolgte auf Wunsch der Gemeinde in einem gedrängten zeitlichen Rahmen und konnte mit Bericht vom 27. Februar 1995 abgeschlossen werden.

B.

Inhalt und Bedeutung der zu genehmigenden Nutzungsplanung

Die von der Gemeinde Domat/Ems am 4. Dezember 1994 und 23. April 1995 beschlossene und in der Folge zur Genehmigung eingereichten Nutzungsplanung für den geplanten Golfplatz Vogelsang besteht, wie erwähnt, aus dem Zonenplan 1:2'000, dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 sowie einer neuen Baugesetzesbestimmung (Art. 52a).

Hauptinhalt des Zonenplanes 1:2'000 bilden die Ausscheidung einer rund 90 ha umfassenden Golfplatzzone im Gebiet Vogelsang, die Festlegung des Waldes (Forstwirtschaftszone) sowie eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Industriezone 2. Etappe der Ems Chemie AG.

Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 bilden eine Darstellung der 27 Spielbahnen (Fairways) inklusive Abschlagplätze und Greens, Hindernisse, Driving Range, bestehende und vorgesehene Hecken, vorgesehene Bepflanzungen, vorgesehene Bäche, Wasserflächen und Feuchtgebiete, Hochbaubereiche, Parkplatzbereich, Wirtschaftswege, „Fruchtfolgefläche rekultivierbar“ etc.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 schliesslich zeigt in genereller Art und Weise die bestehenden, geplanten und aufzuhebenden Erschliessungsanlagen.

Mit dieser Nutzungsplanung hat die Gemeinde in verfahrensmässiger Hinsicht die nötige grundordnungsmässige Voraussetzung und Basis geschaffen, um gestützt darauf in einer abschliessenden Verfahrensphase (Baubewilligungsverfahren) der (inzwischen gebildeten) Trägerorganisation nach Massgabe eines (noch zu erarbeitenden) konkreten Ausführungs- resp. Bauprojektes die erforderliche Baubewilligung erteilen zu können.

Dass für eine Golfanlage vorgängig der Erteilung der erforderlichen Bau- und allfälligen Spezialbewilligungen zunächst nutzungsplanerische Voraussetzungen auf Stufe Grundordnung zu schaffen sind, ergibt sich aus der Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG sowie der dazu entwickelten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. So hat das Bundesgericht mit Urteil Nr. 1 A. 612/1987 vom 21. September 1988 in Sachen Golfplatz Morschach entschieden, dass Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt der Planungspflicht unterlägen.

C.

Richtplanung

Zur Planungspflicht gehört nebst einer einschlägigen Nutzungsplanung im übrigen auch der vorgängige Erlass einer Richtplanung, deren Zielsetzung u.a. darin besteht, Vorhaben von überkommunaler Bedeutung einer regionalen oder kantonalen Bedarfsuntersuchung und Standortevaluation zu unterziehen. Diese zuletztgenannte raumplanerische Voraussetzung wurde mit Bezug auf die Errichtung einer Golfanlage im Raume Vogelsang mit dem am 27. Juni 1994 vom Regionalplanungsverband Bündner Rheintal verabschiedeten und von der Regierung am 25. Oktober 1994 genehmigten regionalen Richtplan Bündner Rheintal, Teilrichtplan „Fremdenverkehr“, Richtplanvorhaben „Golfplatz“, geschaffen.

D.

Prüfung der Umweltauswirkungen bzw. der Vereinbarkeit mit den Vorschriften über den Umweltschutz

Wie einleitend erwähnt, reichte die Gemeinde mit den eigentlichen Genehmigungsunterlagen noch folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht, STW AG für Raumplanung, 24. April 1995
- Dossier „Golfplatz Vogelsang Domat/Ems, Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche“, 8. November 1994, Concepta AG, Büro für Umweltschutz, Davos Platz, enthaltend:
 - Hauptbericht
 - Teilbericht 1 (Fachbericht Wild)
 - Teilbericht 2 (Brutvogelarten)
 - Teilbericht 3 (Vegetationsaufnahmen)
 - Teilbericht 4 (Verkehrerschliessung, Lärmimmissionen, Luftbelastung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung)
 - Teilbericht 5 Allgemeine Angaben zu Golfanlagen
 - Planbeilagen 1 - 4 (Vorprojekt, Ist-Zustand, Vegetation und Fauna, Nutzungskonflikte Golf und Natur)
 - Zusatzbericht vom 30. Dezember 1994
- Bericht „Natur- und Umweltanliegen“ der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt zum Vorprojekt Golfplatz Vogelsang, Domat/Ems, 31. August 1994
- Vereinbarung vom 12. Juni 1995 zwischen der Golf Domat/Ems AG und den Umweltschutzorganisationen WWF, SBN und BNB

Insbesondere die Berichte der Concepta AG und der Arbeitsgruppe für Ökologie + Umwelt enthalten alle Angaben, welche benötigt werden, um die geplante Anlage auf ihre Uebereinstimmung mit den Vorschriften über den Schutz der Umwelt im Sinne von Art. 3 der eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) überprüfen zu können. Es werden darin die der geplanten Anlage

zurechenbaren Auswirkungen auf die Umwelt sowohl einzeln als auch gesamthaft und in ihrem Zusammenwirken ermittelt und bewertet. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 16. Juni 1995 würden diese Berichte im wesentlichen sogar den Anforderungen an einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) im Sinne von Art. 9 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes Rechnung tragen, obschon eine förmliche Pflicht zur Erstellung eines UVB für Golfanlagen gemäss UVPV an sich (noch) nicht besteht. Unter den Auflagen, dass die in den beiden genannten Berichten enthaltenen Vorschläge betreffend Projektierung der baulichen Massnahmen und betreffend Golfplatzunterhalt (Kap. 5 und 6 des Berichtes der Arbeitsgruppe Oekologie + Umwelt) sowie Empfehlungen zur Verringerung von negativen Auswirkungen und zur ökologischen Aufwertung (Kap. 6.2 des Berichtes der Concepta AG) im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt und realisiert werden, kann die geplante Anlage als den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entsprechend beurteilt werden.

E.

Materielle Beurteilung der zur Genehmigung eingereichten Bestandteile der Nutzungsplanung

1. Zonenplan 1:2'000 „Golfplatz Vogelsang“

Der Zonenplan enthält die rund 90 ha umfassende Golfplatzzone. Sie ist als Grundnutzungszone ausgeschieden worden. Es handelt sich dabei um eine Nichtbauzone, was u.a. zur Folge hat, dass sämtliche Anlageteile, Terrainveränderungen, ökologische Ausgleichsmassnahmen, neue Wege etc. nebst der kommunalen Baubewilligung auch noch der Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft im BAB-Verfahren bedürfen. Das gilt im übrigen auch für die Errichtung neuer oder dem Umbau bestehender Hochbauten im Bereiche der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Hochbaubereiche sowie für die Parkplatzanlage.

Im Rahmen der regionalen Richtplanung Bündner Rheintal, Teilrichtplan „Fremdenverkehr“, Richtplanvorhaben „Golfplatz“, wurde gestützt auf einschlägige Bedarfsabklärungen und Standortevaluationen der vorliegende Standort Vogelsang festgesetzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf einen Einbezug von Flächen der rechtskräftigen Industriezone 2. Etappe (mit Ausnahme eines kleinen Abschnittes unmittelbar westlich des Hofes Vogelsang) im Gegensatz zu den Vorgaben im regionalen Richtplan verzichtet worden ist.

Zu weiteren Bemerkungen gibt der Zonenplan keine Veranlassung; er kann genehmigt werden.

2. Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 „Golfplatz Vogelsang“

Der Generelle Gestaltungsplan gibt unter folgenden Aspekten Anlass für eingehende Ausführungen:

a) Wiederherstellung Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Golfplatzzone und damit der Bezugsbereich des Generellen Gestaltungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 90 ha. Der überwiegende Teil dieser 90 ha figuriert im kantonalen Richtplan als FFF.

Wie dem Regierungsbeschluss Nr. 2712 vom 25. Oktober 1994 betreffend Genehmigung des regionalen Richtplanes entnommen werden kann, bildete der Umstand, dass das für die Errichtung einer Golfanlage benötigte Areal im Bedarfsfall oder bei Aufgabe der Golfnutzung wieder als FFF hergestellt werden kann und soll, ein bedeutender und entscheidender Grund für die letztlich zugunsten des Standortes Vogelsang ausgefallene Gesamtinteressenabwägung.

Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass die Gemeinde in Art. 52a Abs. 7 des Baugesetzes die Betreiber des Golfplatzes verpflichtet hat, im Falle der Benötigung der FFF zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes oder im Falle einer Aufgabe der Golfplatznutzung das

Areal innert eines Jahres so wiederherzustellen, dass darauf eine landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden kann. Zu präzisieren ist in diesem Zusammenhange allerdings, dass die Wiederherstellung nicht irgend eine beliebige „landwirtschaftliche Nutzung“, sondern ackerfähiges Kulturland im Sinne von Art. 16 Abs. 1 RPV zu gewährleisten hat.

Im übrigen darf sich die Wiederherstellungspflicht nicht bloss auf die im Generellen Gestaltungsplan als „Fruchtfolgefläche rekultivierbar“ bezeichnete Fläche von ca. 58 ha beschränken. Vielmehr hat sich die Wiederherstellungspflicht im Sinne und Geist des Richtplangenehmigungsbeschlusses sowie auch im Sinne des Wortlautes von Art. 52a Abs. 7 des Baugesetzes auf alle heute im Golfplatzzonenperimeter bestehenden FFF zu erstrecken, abzüglich der FFF im Bereiche der Parkplatz- und Hochbautenstandorte.

Probleme im Zusammenhange mit der Wiederherstellung könnten sich einerseits bezüglich der im Generellen Gestaltungsplan vorgesehenen Neubepflanzungsflächen und anderseits mit Bezug auf die ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan vorgesehene Anlage von neuen Gewässern und Biotopen ergeben.

Um zu verhindern, dass Neubepflanzungsflächen plötzlich unter das Rodungsverbot gemäss Waldgesetzgebung fallen und damit eine Wiederherstellung aus rechtlichen Gründen in Frage stellen könnten, wird das Amt für Raumplanung beauftragt, bei der Legenderubrik „vorgesehene Bepflanzung“ den Vermerk „Parkanlagen“ anzubringen (vgl. Art. 2 Abs. 3 des eidgenössischen Waldgesetzes).

Etwas schwieriger ist die Situation mit Bezug auf vorgesehene Gewässer und Biotope. Gemäss Art. 38 und 39 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) dürfen Fliessgewässer und Seen, auch wenn sie künstlich angelegt worden sind, nur bei Vorliegen ganz bestimmter, abschliessend aufgezählter Ausnahmegründe wieder eingedeckt resp. beseitigt werden. Die Wiederherstellung von FFF figuriert dabei nicht unter diesen Ausnahmetatbeständen, obschon ihnen in der sonstigen (Bundes-) Gesetzgebung bekanntlich eine grosse Bedeutung zukommt. Biotope im Sinne von Art. 18 Abs. 1 und 1^{bis} (Hecken, Feldgehölze, Riedgebiete etc.) sowie Art. 21 f. (Ufervegetation) des eidgenössischen Natur-

und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind grundsätzlich ebenfalls zu erhalten; Art. 18 Abs. 1^{ter} und Art. 22 Abs. 2 NHG sehen aber wenigstens etwas flexiblere Ausnahmemöglichkeiten vor, namentlich dann, wenn sich eine Beseitigung „unter Abwägung aller Interesse“ nicht vermeiden lässt und angemessene Ersatzlösungen getroffen werden. Es darf, angesichts der gegenwärtigen Bundesgesetzgebung über die Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes, angenommen werden, dass die Wiederherstellung von FFF zu denjenigen Interessen gehören wird, die eine Beseitigung von Biotopen nötigenfalls zu rechtfertigen vermag. Das kann - trotz der Bestimmungen von Art. 38 und 39 GSchG - auch mit Bezug auf die „vorgesehenen Bäche, Wasserflächen und Feuchtgebiete“ angenommen werden, zumal diese gemäss Art. 37 Abs. 2 GSchG so zu gestalten sind, dass sie sich im Verlaufe der Jahre zu Biotopen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 NHG entwickeln dürften. Auf alle Fälle sieht sich die Regierung in Verbindung mit dem Generellen Gestaltungsplan zur ausdrücklichen Aussage veranlasst, dass die Genehmigung aller darin vorgesehener Massnahmen zur natur- und landschaftschützerischen Aufwertung des Areals in der Meinung und Erwartung erfolgt, dass diese Massnahmen im Falle eines künftigen Bedarfs an FFF ersetzt oder beseitigt werden können, sofern dies nötig ist, d.h. sofern diese Elemente nicht auch in Fruchtfolgeflächen ihre Daseinsberechtigung (z.B. als landwirtschaftliche Wasserbezugsquellen oder als Rückzugsgebiete für Nützlinge etc.) haben. Der Zielkonflikt zwischen dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung von FFF im Bedarfsfall einerseits und dem öffentlichen Interesse an der Aufwertung der Landschaft mit ökologischen Ausgleichsmassnahmen andererseits ist m.a.W. im Bedarfsfall grundsätzlich zugunsten der FFF zu lösen. In diesem Sinne ist die Genehmigung des vorliegenden Generellen Gestaltungsplanes mit dem Hinweis zu verknüpfen, dass nicht nur die speziell gekennzeichneten rund 58 ha, sondern - vorbehältlich der Hochbaubereiche - grundsätzlich das gesamte in die Golfplatzzone einbezogene Areal als „Fruchtfolgeflächen rekultivierbar“ zu betrachten ist.

Die unwiderrufliche Konsumation von FFF beschränkt sich demnach im wesentlichen auf die Baubereiche für „Parkplätze“ und „Bauten“ sowie neu anzulegende Wirtschaftswege. Die verbleibende Fläche teilt die Regierung der neuen Kategorie „besondere FFF“ zu, für welche in Krisenzeiten die Wiederherstellungspflicht gemäss Art. 52a Abs. 7 des Baugesetzes gilt.

b) Natur- und Landschaftsschutz

Nebst der Erwartung, dass das für die Errichtung der Golfanlage beanspruchte Areal im Bedarfsfall wieder zu ackerfähigem Kulturland resp. FFF hergestellt wird, spielte bei der Genehmigung des regionalen Richtplanes auch der Umstand, dass die Gemeinde und die Region eine landschaftsverträgliche Einbettung und Gestaltung der einzelnen Anlageteile, eine naturkundlich reiche Ausstattung mit neuen Feldgehölzen, Hecken und weiteren ökologischen Nischen (Biotopen) sowie einen ökologischen Golfplatzunterhalt in Aussicht gestellt haben, eine erhebliche Rolle für die zugunsten des Standortes Vogelsang ausgefallene Gesamtinteressenabwägung.

Im Vordergrund stehen folgende Anliegen:

- Vorsehung eines mindestens 10 m breiten, stufengerecht und extensiv zu bewirtschaftenden Freihaltesaumes um die Tumas;
- Bei allen projektbedingten baulichen und betrieblichen Vorkehrungen ist die langfristige Erhaltung der Lebensräume der im Gebiet vorhandenen Tier- und Pflanzenarten ins Zentrum der Überlegungen zu rücken;
- Bestehende Lebensräume (Biotope) sollen erweitert und/oder neue Lebensräume geschaffen werden;
- Im Sinne der sogenannten „Drittelsregel“ sind wenigstens 1/3 des Gesamtareals für Flächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion (wie Magerwiesen, Naturhecken, Feldgehölze, Lesesteinhaufen, Trockensteinmauern, naturnahe Gewässer etc.) zu nutzen;
- Ausser entlang des Strassennetzes sind für Neubepflanzungen ausschliesslich einheimische, standortgerechte Straucharten und keine Bäume zu verwenden, wobei darauf zu achten ist, dass neue Hecken und Feldgehölze nicht nur zur Abgrenzung einzelner Spielbahnen, sondern auch im Bereiche extensiv zu nutzender Räume gepflanzt werden;
- Neu anzulegende resp. umzugestaltende Gewässer haben die Bedingungen und Voraussetzungen von Art. 37 Abs. 2 GSchG zu erfüllen;

- Im Betriebsreglement sind ein haushälterischer Umgang mit Hilfsstoffen (Dünger, Pestizide) sowie die Pflege der ökologisch wertvollen Elemente innerhalb des Golfplatzes sicherzustellen.

Der vorliegend zur Genehmigung eingereichte Generelle Gestaltungsplan enthält - ausser bezüglich der Baubereiche für Hochbauten und Parkplatz - nur schematische, signaturartige Darstellungen der verschiedenen natur- und landschaftsschützerischen Massnahmen. Sämtliche Details sollen gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht im Interesse einer stufengerechten Planung und Projektierung erst im Rahmen des abschliessenden Baueingabeproyektes und Betriebsreglementes festgelegt und geregelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, den vorstehend formulierten sowie den weiteren Anliegen gemäss den Berichten der Concepta AG und der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt mittels konkreten, planbezogenen Vorbehalten und Anweisungen zum Durchbruch zu verhelfen. Vielmehr bleibt nichts anderes übrig, als die Genehmigung des vorliegenden Generellen Gestaltungsplanes mit der allgemeinen Auflage zu verknüpfen, dass die vorstehend formulierten Anliegen sowie die in den Berichten der Concepta AG und der Arbeitsgruppe für Ökologie + Umwelt enthaltenen Empfehlungen und Vorschläge für die Projektierung der Anlage, zur Verringerung der Umweltauswirkungen und zur Regelung des Golfplatzunterhaltes bei der Ausarbeitung des Baueingabeproyektes und Betriebsreglementes zu beachten sind.

Es wird in diesem Sinne dann Aufgabe der Baubewilligungsbehörde (Gemeinde) und der BAB-Zustimmungsbehörde (Departement des Innern und der Volkswirtschaft) sein, zu prüfen, ob das Bauprojekt und das Betriebsreglement alle diese Anliegen berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens kann immerhin festgestellt werden, dass der Generelle Gestaltungsplan die natur- und landschaftsschützerischen Massnahmen - sei es als projektbedingte Hindernisse, sei es als projektunabhängige ökologische Ausgleichsmassnahmen - effektiv, wenn auch bloss schematisch, vorsieht und dass er einer zielkonformen Umsetzung jedenfalls nicht entgegensteht. Zu Bemerken ist, dass eine detaillierte Generelle Gestaltungsplanung in der Regel zu einer Verkürzung des abschliessenden Baubewilligungs- resp. BAB-Zustimmungsverfahrens führt.

Weitere Ausführungen zum Generellen Gestaltungsplan drängen sich nicht auf; er kann im Sinne der vorstehenden Erwägungen genehmigt werden.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Golfplatz Vogelsang“

Der Generelle Erschliessungsplan bedarf in folgenden Punkten näherer Ausführungen:

a) Strassenmässige Erschliessung des Golfplatzes

Die strassenmässige Erschliessung des Golfplatzes für den motorisierten Verkehr ist über den Kreisel bei der Ems Chemie AG und von dort über eine bestehende Strasse bis zum vorgesehenen neuen Parkplatz bzw. Clubhaus vorgesehen. Dieses Konzept wird das Dorf Domat/Ems weitgehend von zusätzlichem golfplatzbedingtem Verkehr verschonen, weshalb dessen Verankerung in der Nutzungsplanung wichtig ist und dessen Vollzug und Durchsetzung von grosser Bedeutung sein wird.

b) Wirtschaftsweg im Bereich der Tum'Arsa

Im Bereich der Tum'Arsa sieht der Generelle Erschliessungsplan die Neuanlage eines Erschliessungsweges vor, welcher weitgehend relativ dicht entlang des Waldrandes verläuft.

Wie die Regierung bereits im Richtplangenehmigungsbeschluss zum Ausdruck brachte, ist um die Tumas aus forstwirtschaftlichen Gründen sowie angesichts des besonderen ökologischen Wertes der Waldränder ein Freihaltestreifen von mindestens 10 m vorzusehen. Dieser Freihaltesaum ist extensiv zu bewirtschaften und darf auch durch neue Wegenanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes ist mit einer entsprechenden Auflage zu verknüpfen.

c) Erschliessungsanlagen ausserhalb des im Zonenplan abgegrenzten Golfplatzzonenperimeters

Der Generelle Erschliessungsplan regelt nicht nur die Erschliessung innerhalb der Golfplatzzone, sondern enthält auch Angaben ausserhalb des Golfareals. Dazu ist festzuhalten, dass verschiedene Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes ausserhalb des Golfareals Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung von Domat/Ems vom 4. Dezember 1994 sind, welche noch im Genehmigungsverfahren steht. Zudem weichen die Planfestlegungen im vorliegenden Plan teilweise von denjenigen der Teilrevision vom 4. Dezember 1994 ab. Mit der Genehmigung des hier zur Diskussion stehenden Generellen Erschliessungsplanes will die Regierung einer Genehmigung der Ortsplanungsteilrevision vom 4. Dezember 1994 nicht vorgreifen, weshalb die Planfestlegungen nördlich der Bahnlinie sowie insbesondere auch die geplante Sammelstrasse entlang der nordöstlichen Grenze der Golfplatzzone von der Genehmigung auszunehmen sind.

Weitere Ausführungen zum Generellen Erschliessungsplan sind nicht nötig; er kann mit den vorstehend erwähnten Vorbehalten genehmigt werden.

4. Baugesetzliche Golfplatzzonenbestimmung (Art. 52a)

Bezüglich des Abs. 7 sind, wie vorstehend unter Abschnitt E Ziffer 2 bereits begründet, folgende Vorbehalte resp. Anordnungen anzubringen:

- Die Pflicht zur Wiederherstellung der FFF darf sich nicht mit der Gewährleistung einer beliebigen „landwirtschaftlichen Nutzung“ begnügen, sondern sie muss die Herstellung von ackerfähigem Kulturland im Sinne von Art. 16 Abs. 1 RPV zum Gegenstand haben;
- Örtlich darf sich die Wiederherstellungspflicht nicht auf die im Generellen Gestaltungsplan schemenhaft gekennzeichnete „Fruchtfolgefläche rekultivierbar“ beschränken, sondern sie muss sich nötigenfalls grundsätzlich auf das gesamte in die Golfplatzzone einbezogene Areal, abzüglich des Parkplatzbereiches und der Hochbaubereiche, erstrecken.

Die bereits im Zuge der Ortsplanungsrevision vom 4. Dezember 1994 beschlossenen Absätze 1 - 6 von Art. 52a können ohne weitere Bemerkungen genehmigt werden.

F.

Abschliessend erforderliche Bewilligungen

Im Anschluss an die mit vorliegendem Beschluss zu genehmigende Nutzungsplanung bedarf es zur Realisierung des Golfplatzes aufgrund des heutigen Kenntnisstandes über das Projekt abschliessend noch folgender Bewilligungen:

a) Baubewilligung der Standortgemeinde Domat/Ems (Art. 5 Abs. 1 KRG)

Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildet das noch zu erarbeitende oder bereits in Bearbeitung befindliche definitive Ausführungsprojekt (Bauprojekt). Dabei hat sich die Bauherrschaft resp. Baugesuchstellerin nach der Nutzungsplanung zu richten und die Vorbehalte und Auflagen des vorliegenden Beschlusses zu beachten.

Dabei erweist es sich aus verfahrensökonomischen Gründen sowie im Interesse einer Gesamtbeurteilung als angezeigt, ein gesamtheitliches Bauprojekt einzureichen, welches sämtliche vorgesehenen projektbedingten Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen und Massnahmen sowie auch alle nicht direkt projektbedingten Vorkehrungen (ökologische Ausgleichsmassnahmen etc.) umfasst.

b) Genehmigung des Betriebsreglementes durch die Gemeinde Domat/Ems

Gemäss Art. 52a Abs. 5 des kommunalen Baugesetzes ist die Bauherrschaft verpflichtet, für den Betrieb und den Unterhalt des Golfplatzes ein Betriebsreglement zu erstellen, welches durch den Gemeindevorstand Domat/Ems zu genehmigen ist.

c) Zustimmungsverfügung BAB seitens des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (Art. 5 Abs. 2 KRG)

Die von der Baubehörde der Gemeinde Domat/Ems zu erteilende Baubewilligung ist vorgängig deren Eröffnung an die Bauherrschaft mitsamt den darin aufzunehmenden üblichen und projektspezifischen Bedingungen und Auflagen sowie unter Beilage der erforderlichen Bauprojektpläne und sonstigen Unterlagen dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zur Zustimmung zu unterbreiten, wobei anzumerken ist, dass es sich bei der entsprechenden Zustimmungsverfügung nicht um eine Zustimmung zu einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, sondern um eine solche zu einer ordentlichen Baubewilligung für ein nutzungsplan-konformes Bauvorhaben gemäss Art. 22 RPG - ohne Pflicht zur Publikation im Kantonsamtsblatt gemäss Art. 25 Abs. 2 RPV - handeln wird.

Zuhanden der Gemeinde und der Bauherrschaft sei an dieser Stelle erwähnt, dass eine Generelle Gestaltungsplanung, die die einzelnen Projektbestandteile und vorgesehenen ökologischen Massnahmen nicht nur schematisch bzw. signaturartig, sondern etwas detaillierter darstellt, in der Regel eine gewisse Beschleunigung des Baubewilligungs- und BAB-Zustimmungsverfahrens bewirken kann.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der von den Stimmberechtigten der Gemeinde Domat/Ems am 4. Dezember 1994 und 23. April 1995 beschlossene Art. 52a des Baugesetzes (Bestimmung über die Golfplatzzone) wird mit folgenden präzisierenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die im Abs. 7 statuierte Pflicht zur Wiederherstellung der FFF darf sich nicht mit der Gewährleistung einer beliebigen „landwirtschaftlichen Nutzung“ begnü-

gen, sondern sie muss die Herstellung von ackerfähigem Kulturland im Sinne von Art. 16 Abs. 1 RPV zum Gegenstand haben.

- b) Örtlich darf sich die im Abs. 7 statuierte Wiederherstellungspflicht nicht auf die im Generellen Gestaltungsplan schemenhaft gekennzeichnete „Fruchtfolgefläche rekultivierbar“ beschränken, sondern sie muss sich nötigenfalls grundsätzlich auf das gesamte in die Golfplatzzone einbezogene Areal, abzüglich des Parkplatzbereiches und der Hochbaubereiche, erstrecken.
2. Der Zonenplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000 vom 23. April 1995 wird genehmigt.
3. Der Generelle Gestaltungsplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000 vom 23. April 1995 wird mit folgenden Vorbehalten, Auflagen und Hinweisen im Sinne der Erwägungen genehmigt:
- a) Die Pflicht zur Wiederherstellung von Fruchtfolgeflächen im Sinne von Art. 52a Abs. 7 des Baugesetzes darf sich nicht nur auf diejenigen Flächen beziehen, die im Plan als „Fruchtfolgefläche rekultivierbar“ gekennzeichnet wurden, sondern sie muss - vorbehältlich der Parkplatz- und Hochbautenbereiche - grundsätzlich und nötigenfalls alle heute innerhalb der ausgeschiedenen Golfplatzzone bestehenden Fruchtfolgeflächen umfassen. Diese werden im kantonalen Richtplan als „besondere FFF“ nachgeführt.
- b) Das definitive, detaillierte Ausführungsprojekt (Baueingabeprojekt) zuhanden des Baubewilligungsverfahrens und BAB-Zustimmungsverfahrens hat sämtliche Neubauten, allfällige Zweckänderungen bestehender Bauten (Höfe Vogelsang und Zarn), Anlagen (neue Wege, Strassenverbreiterungen, Massnahmen zur Aufhebung bestehender Strassen und Wege, Leitungen aller Art, Parkierungsflächen, Spielhindernisse, Greens, Abschlagplätze, Fairways, Chipping, Driving Range etc.), Terrainveränderungen (Ausebnungen, Terrassierungen, Aufschüttungen, Humusierungen, Oberflächenbehandlungen und -Gestaltungen), Bepflanzungen (Hecken, Feldgehölze, Bäume, Sträucher etc.) sowie die weiteren ökologischen Ausgleichsmassnahmen (naturnahe Gewässer, extensive Naturwiesen, sonstige Biotope) im Detail zu enthalten.

c) Bei der Erarbeitung des definitiven, detaillierten Ausführungsprojektes (Baueingabeprojektes) sind die in den Erwägungen erwähnten natur- und landschaftschützerischen Anliegen zu beachten; die Vorschläge für die Planung der baulichen Massnahmen gemäss Kap. 5 des Berichtes „Natur- und Umweltanliegen“ vom 31. August 1994 der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt sowie die Empfehlungen zur Verringerung von negativen Auswirkungen und zur ökologischen Aufwertung gemäss Bericht vom 8. November 1994 der Concepta AG sind im Rahmen der Möglichkeiten umzusetzen resp. zu realisieren.

d) Das vom Gemeindevorstand Domat/Ems gestützt auf Art. 52a Abs. 5 des Baugesetzes zu genehmigende Betriebsreglement hat die Vorschläge gemäss Kap. 6 des Berichtes „Natur- und Umweltanliegen“ vom 31. August 1994 der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt zu enthalten.

Der Gemeindevorstand wird ersucht, das Betriebsreglement zusammen mit dem BAB-Dossier dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zur Kenntnis weiterzuleiten.

e) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, auf dem Generellen Gestaltungsplan bei der Legenderubrik „vorgesehene Bepflanzung“ den Vermerk „Parkanlagen“ anzubringen.

4. Der Generelle Erschliessungsplan „Golfplatz Vogelsang“ 1:2'000 vom 23. April 1995 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

a) Die Planfestlegungen nördlich der Bahnlinie sowie die Festlegung einer „geplanten Sammelstrasse“ entlang der nordöstlichen Grenze der Golfplatzzone werden von der Genehmigung ausgenommen.

b) Der geplante Wirtschaftsweg entlang der Tum'Arsa hat gegenüber dem Waldrand einen Abstand von mindestens 10 m zu wahren.

5. Soweit für die Verwirklichung und den Betrieb der Golfanlage Bewilligungen und Genehmigungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleiben die entsprechenden Verfügungen den zuständigen Behörden oder Amtsstellen förmlich vorbehalten.
6. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendige Kennzeichnung auf den genehmigten Planungsmitteln anzubringen.
7. Der Gemeindevorstand Domat/Ems wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

8.

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Aliesch
Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen
Dr. Riesen