



KANTON GRAUBÜNDEN

Gemeinde Domat/Ems

Golfplatz Vogelsang

Planungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

I	AUSGANGSLAGE	1
1.1	Genehmigung regionales Richtplanvorhaben Golfplatz	1
1.2	Grundlagen für die Ergänzung der Ortsplanung	1
2	ZIELE UND GRUNDSÄTZE	2
3	NUTZUNG DES GOLFPLATZES	3
3.1	Allgemeines	3
3.2	Zonenplan	4
3.3	Genereller Gestaltungsplan (GGP)	5
a)	Golfplatzgestaltung	5
b)	Natur- und Landschaftsschutz	6
3.4	Genereller Erschliessungsplan (GEP)	7
3.5	Baugesetz	9
4	MITWIRKUNGSVERFAHREN	10
5	KANTONALE UND REGIONALE RICHTPLANUNG	11
6	WEITERES VORGEHEN	11

Anhang: Quellenverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Genehmigung regionales Richtplanvorhaben Golfplatz

Grundlage für den zukünftigen Golfplatz Vogelsang ist die Genehmigung des Richtplanvorhabens Golfplatz am 25. Oktober 1994 durch die Regierung, im Rahmen der regionalen Richtplanung Bündner Rheintal, Teilrichtplan Fremdenverkehr. Seit rund zwei Jahren hat der Gemeindevorstand von Domat/Ems, zusammen mit der Bürgergemeinde, die Idee eines Golfplatzes intensiv verfolgt. Anstoss dazu war ein Begehren der Ems-Chemie AG vom Januar 1993, die Nutzung des Gebietes Vogelsang/Tum'Arsa als Golfplatz zu prüfen.

Nachdem seitens der Ems-Chemie AG die Absicht, den Landwirtschaftsbetrieb Vogelsang aufzugeben, klar formuliert worden ist, war eine wichtige Voraussetzung für das notwendige Land geschaffen. Immerhin sind rund 30 ha davon im Besitz der Ems-Chemie. Mit der grundsätzlichen Zustimmung durch die Bürgergemeinde Domat/Ems für eine Nutzungsänderung ihres Bodens im Gebiet Tum'Arsa bis Giraglia ist eine weitere entscheidende Voraussetzung geschaffen worden. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb Zarn, als weiterer wichtiger Faktor für das benötigte Land, kann in der Zwischenzeit ebenfalls in das Projekt des Golfplatzes integriert werden.

Im Sinne einer breiten Interessenabdeckung, frühzeitigen Informations-tätigkeit und der notwendigen Vorabklärungen ist im Sommer 1993 der Golförderverein Domat/Ems gegründet worden. Neben der Gemeindebehörde war insbesondere der Vorstand des Fördervereins sehr aktiv und stellte bereits im Zeitpunkt der Regionalplanung die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung. Da also bereits in einem frühen Zeitpunkt die Verfügbarkeit des notwendigen Landes feststand, konnte das regionale Richtplanvorhaben denn auch ohne Schwierigkeiten abgeschlossen werden.

1.2 Grundlagen für die Ergänzung der Ortsplanung

Der Gemeindevorstand hat im August 1994 beschlossen - also vor der Genehmigung des regionalen Richtplanvorhabens Golfplatz durch die Regierung - die Ortsplanung im Bereich Vogelsang zu ergänzen. Für diese Arbeiten ist unser Büro beauftragt worden. Davon unabhängig führte die Gemeinde eine partielle Korrektur der Grundordnung durch, welche auch das Baugesetz mit dem entsprechenden Artikel zum Golfplatz beinhaltet.

Seitens des Golfördervereins ist das Vorprojekt für eine 27-Loch-Anlage auf den aktuellsten Stand gebracht worden. Massgebend hierzu ist die nur teilweise Verfügbarkeit der Industriezone 2. Etappe

für die Golfplatzanlage, die im Besitz der Ems-Chemie AG ist. Nachdem sich klar herausstellte, dass planungsrechtlich die Ausscheidung einer Golfplatzzone über die Industriezone nicht möglich sein wird und die Ems-Chemie als längerfristigen Gründen nicht auf die II. Etappe verzichten kann, ist ein gegenseitiger Kompromiss gefunden worden. Ein flächengleicher Abtausch zwischen der Industriezone II. Etappe und der Golfplatzzone, im Bereich der Siedlung Vogelsang, regelt die beidseitigen Interessen.

Im Hinblick darauf, dass die Umweltkriterien auch an diesem Standort eine hohe Bedeutung aufweisen werden, ist der „Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche“ durch das Büro Concepta AG, Davos, verfasst worden. Ergänzend dazu bestehen fünf Teilberichte zu den Themen: Wild, Brutvogelarten, Vegetationsaufnahmen, Verkehrserschliessung/ Lärmimmissionen /Luftbelastung/Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung sowie allgemeine Angaben zu Golfanlagen. Zusätzlich geben drei Pläne einen vertiefteren Einblick in die Materie Ist-Zustand, Vegetation und Fauna, Nutzungskonflikte Golf und Natur. Der Zusatzbericht der Concepta AG, vom 30. Dezember 1994, nimmt auf die Anpassungen der Spielfeldeinteilung Bezug und kommentiert die neue Situation vom November 1994. Von Bedeutung ist ebenfalls der Bericht der Arbeitsgruppe Ökologie + Umwelt des Golfördervereins, vom 31. August 1994, über die Natur- und Umweltanliegen an den Golfplatz Vogelsang.

2. ZIELE UND GRUNDSÄTZE

Gesamthaft können die wesentlichen Ziele und Grundsätze wie folgt beschrieben werden:

- Planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine 27-Loch-Anlage schaffen und zwar auch dann, wenn der Bedarf momentan noch nicht ausgewiesen ist bzw. die Anlage nur in Etappen realisiert wird;
- Eine Golfanlage planen, die in Etappen erstellt werden kann und damit Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse der Trägerschaft und auf die verfügbaren Pachtverhältnisse von Bewirtschaftern nimmt;
- Eine Golfplatzanlage schaffen, die sich gut in die Landschaft einfügt und eine ökologische Aufwertung des Geländes ergibt;
- Eine definitive Zonenplan-Regelung im Zwischengelände Ems-Chemie - Vogelsang - Giraglia erreichen, wobei insbesondere das übrige Gemeindegebiet weitgehend bereinigt werden soll;
- Die Auflagen seitens des Regierungsbeschlusses vom 25. Oktober 1994, zum Richtplanvorhaben Golfplatz Domat/Ems, im Rahmen der Nutzungsplanung möglichst erfüllen;
- Die gesamte Erschliessung sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für die Radfahrer und Fussgänger im Golfplatzgelände möglichst konfliktfrei gewährleisten;
- Die Waldbewirtschaftung der verschiedenen Tumas innerhalb

und am Rande des Golfplatzes möglichst uneingeschränkt sicherstellen.

Für die Ergänzung der kommunalen Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie Baugesetz) wie auch für die detaillierte Ausgestaltung des Golfplatzes standen die Anforderungen bereits frühzeitig fest. Somit konnten alle wesentlichen Auflagen umfassend einbezogen werden.

3 NUTZUNG DES GOLFPLATZES

3.1 Allgemeines

Gemäss regionalem Richtplanvorhaben Golfplatz ist mit einer Platzgrösse von knapp 100 ha gerechnet worden. Nachdem nun sowohl im Bereich Vogelsang die Industriezone II. Etappe nur zu einem kleinen Teil verfügbar ist und entlang der südöstlichen Grenze zum Wald ein grösserer Pufferbereich verbleibt, wird die Gesamtfläche auf noch rund 90 ha reduziert. Die Konsequenz dieser Massnahme ist eine etwas engere Anordnung der Spielbahnen, da das Konzept der 27-Loch-Anlage nicht geändert werden soll.

Seitens der Initianten ist man sich bewusst, dass der Golfplatz in Etappen realisiert wird. Die finanziell notwendigen bzw. verfügbaren Mittel einerseits und die Bereinigung sämtlicher Verträge mit den zahlreichen Landeigentümern andererseits bedingen ein schrittweises Vorgehen, dem sich die Gemeinde anschliessen kann. Die drei Etappen sehen dabei wie folgt aus:

1. Etappe: 9-Loch-Anlage im südwestlichen Teil zwischen Vogelsang und Ers da Spagna, inkl. des Golfplatzzubringers ab Ems-Chemie mit den notwendigen Parkplätzen, der Driving Range bzw. dem Chipping nördlich der Tuma Lunga am Rande des BLN-Gebietes sowie das Clubhaus nordwestlich der Tum'Arsa.
2. Etappe: 9-Loch-Anlage auf der östlichen Seite der Tum' Arsa vom künftigen Clubgebäude bis in das Gebiet Veia da Munt.
3. Etappe: 9-Loch-Anlage im nordöstlichen Teilgebiet der Golfplatzzone, zwischen Veia da Munt und dem Clubgebäude bzw. Ers da Spagna.

Mit diesem Vorgehen werden die beiden Landwirtschaftsbetriebe Vogelsang und Zarn zeitlich gestaffelt vom Golfplatz betroffen. Der der Ems-Chemie gehörende Betrieb Vogelsang wird daher bereits in der 1. Etappe soweit aufgehoben, wie er das vom Golfplatz beanspruch-

te Land nicht mehr bewirtschaftet. Aufgrund der für Dritte weiterhin einsetzenden Maschinen für sogenannte Lohnaufträge wird aber, neben dem Wohnhaus, weiterhin ein Teil der Nebengebäude für die Landwirtschaft benötigt. Die nicht erforderlichen Gebäude stehen dem Golfbetrieb als Werkhof zur Verfügung.

Der Landwirtschaftsbetrieb Zarn wird spätestens mit der 3. Etappe in den Golfbetrieb integriert. Hier ist noch offen, in welchem Umfang die betroffene Familie für den Golfbetrieb tätig wird und welchen Anteil sie weiterhin für die Landwirtschaft einsetzt. Vorgesehen ist, dass ein Teil der Gebäude ebenfalls für den Golfplatz - im Sinne eines Werkhofes - benutzt wird. Insofern ist klar, dass neben der Nutzung für den Golfbetrieb und dem Wohnen nur eine teilweise Weiterführung der Landwirtschaft in Frage kommt.

3.2 Zonenplan

Im regionalen Richtplanvorhaben ist der Golfplatzperimeter mit einer Gesamtfläche von ca. 100 ha aufgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Abklärungen mit der Ems-Chemie AG ist die 2. Etappe der Industriezone aus längerfristigen Gründen nicht für den Golf verfügbar.

Im Gegensatz zum Vorprüfungsbericht ist die Gemeinde bezüglich der Industriezone 2. Etappe ganz anderer Ansicht. Wohl ist nicht zu bestreiten, dass die verfügbare Baulandreserve innerhalb der 1. Etappe noch recht gross ist. Für ein Unternehmen wie die Ems-Chemie AG ist es aber notwendig, allfällig betrieblich erforderliche Massnahmen rasch und u.U. mit genügender Landreserve verwirklichen zu können. Die Gemeinde will die Unternehmung diesbezüglich nicht einschränken. Es war gerade die Ems-Chemie AG, welche die Initiative für die Schaffung eines Golfplatzes ergriff. Mit der ökologischen Aufwertung einer grossen Fläche im Gebiet Vogelsang kann ein Beitrag geleistet werden, der wichtiger ist als die Verkleinerung der Industriezone.

Da eine überlagerte Nutzung des Golfsportes in der Industriezone nicht zulässig ist, musste der Golfplatzperimeter angepasst werden. Somit reduziert sich die Fläche der Golfplatzzone um rund 10 ha auf noch 90 ha. Die übrigen Grenzen der Golfplatzzone bleiben identisch mit dem regionalen Richtplanvorhaben. So führt die Zone am südlichen Rand bis an den Waldrand, wobei hier die ökologischen Ausgleichsflächen im Vordergrund stehen. Im Bereich Giraglia entspricht die Abgrenzung der künftigen Linienführung der Umfahrungsstrasse. Die im Zonenplan 1987 enthaltenen Hecken am Rande der Golfplatzzone werden in die Anlage integriert und sogar noch erweitert.

Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb Zarn wird in die Golfplatzzone einbezogen. Massgebend hierzu ist die künftige Integration in den Golfbetrieb. Das Wohnhaus bleibt in der bisherigen Funktion erhalten.

Ein Teil der Stallgebäude und Remisen wird als Werkhofbauten beansprucht. Daneben bleibt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung teilweise weiterhin erhalten, wobei sich der Anteil an der Golfplatzpflege orientieren wird. Demgegenüber wird der Betrieb Vogelsang mehrheitlich der Industriezone zugewiesen. Damit wird einmal auf die bisherige Nutzung des Pächters und auf die längerfristige Option der Ems-Chemie AG Bezug genommen. Ein Teil der Gebäulichkeiten kommt in die Golfplatzzone und wird für deren Zweck beansprucht.

Der Golfplatz ist teilweise Bestandteil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Nr. 1911 „Tomalandschaft bei Domat/Ems“. Die Ausscheidung einer Golfplatzzone ist vorliegend zu verantworten, da die Tumas, inkl. einem angemessenen Freihaltegürtel, von der Anlage nicht tangiert werden (der Standort für neue Bauten und Anlagen ist aus dem Generellen Gestaltungsplan ersichtlich).

Das militärische Interessengebiet im Raum Vogelsang/Saglioms tangiert die Golfanlage nur insoweit, als dass lediglich die Spielbahnen angelegt werden. Neubauten entstehen hier keine und der bestehende Hof Vogelsang wird nicht erweitert.

3.3 Genereller Gestaltungsplan (GGP)

A) Golfplatzgestaltung

Die Darstellung der Spielbahnen (Fairways) inkl. der Abschläge und Greens, Hindernisse, Wasserflächen im Sinne kleiner Gewässer oder Feuchtgebiete und Bepflanzung erfolgt als generelle Aussage im Gestaltungsplan. Mit dieser gewählten Darstellungsart bleibt die notwendige Flexibilität für die definitive Anordnung der Spielbahnen und ihrer Umgebung gewahrt. Das Konzept als solches bleibt bestehen.

Die Anordnung der Fairways orientiert sich am Vorprojekt des Architekten Mario Verdieri, St. Moritz. Dabei werden die drei 9-Loch-Anlagen auf den Standort des Clubhauses hin orientiert. Dieses innerhalb des Baubereiches realisierbare Gebäude weist eine Gebäudegrundfläche von rund 600 - 700 m² auf und hat sich nach den Vorschriften der Wohnzone 2 zu richten (Art. 52a Baugesetz). Bezüglich der Etappierung des Golfplatzes wird auf die Ziffer 3.1 dieses Berichtes und die Spielbahn-Nummerierung im Generellen Gestaltungsplan verwiesen.

Die genaue Anordnung der Abschläge, Fairways und der Greens hat im Rahmen des Bauprojektes die bestehenden und neuen Hecken wie auch die Waldgrenzen zu beachten. Insbesondere sind die minimalen Abstände von 10 bzw. 20 m dort einzuhalten, wo sie aus ökologischen Gründen notwendig sind. Die Details hierzu gehen aus dem Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche hervor.

Der Parkplatzstandort richtet sich nach der lokal gegebenen Situation. Westlich der Driving Range steht die Traglufthalle der Ems-Chemie. Die Erstellung des Parkplatzes auf dieser Seite käme zwar ausserhalb des BLN-Gebietes zu stehen, ist aber nicht verfügbar. Vorgesehen ist jetzt der Parkplatzstandort unmittelbar am Rand des BLN-Gebietes, nördlich der Tuma Lunga. Um die Grösse zu beschränken ist ein entsprechender Baubereich vorgesehen. Weitere Parkplätze sind sodann auf dem der Ems-Chemie gehörenden Platz beim Kreisel benutzbar.

B) Natur- und Landschaftsschutz

Eine der wichtigsten Voraussetzungen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zur Realisierung des Golfplatzes Domat/Ems ist die uneingeschränkte Erhaltung der Tumas im Golfplatzperimeter. Hinzu kommt der notwendige Freiraum um die Tumas, der mit den Spielanlagen gewährleistet werden muss. Mit der Anordnung gemäss generellem Gestaltungsplan und Projektstudie des Architekten wird der Freihaltesaum um die Tumas nicht eingeengt. Gemäss Art. 5 f des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ist der Golfplatz dann vertretbar, wenn der Eingriff keine Qualitätsverminderung darstellt.

Mit Ausnahme der Baubereiche für das Clubhaus bzw. für den Parkplatz sind keine Neubauten innerhalb des BLN-Gebietes vorgesehen. Das Clubhaus entsteht im Schnittpunkt der drei 9-Loch-Anlagen, nordöstlich der Tuma Lunga, am Rand des BLN-Gebietes. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind sodann die Auflagen für die Gestaltung im Rahmen der Wohnzone W2 zu formulieren. Der beim Hof Zarn ausgeschiedene Baubereich steht in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Golfplatzes und beschränkt auf die bestehenden Bauten.

Die im Zonenplan 1987 ausgeschiedenen Hecken im Gebiet Veia da Munt und Plong Schandles werden mit dem Golfplatzbau ergänzt. So wird auf der Westseite der Via da Munt - im Sinne eines Schutzes - eine zusätzliche Hecke gepflanzt. Diejenigen in Plong Schandles befinden sich zwar innerhalb des Golfareals, aber neben den eigentlichen Spielbahnen.

Das entlang dem heutigen Kriesigässli führende Gewässer wird neu in die Golfplatzgestaltung einbezogen. Damit kann eine ökologische Aufwertung erreicht werden, die nicht nur den Golfplatzbenützern etwas bringen soll, sondern gerade auch dem Wild. Die Ausweitung dieses nur zeitweise Wasser führenden Bächleins in Richtung Tuma Lunga bzw. die Führung in Richtung vorhandener Bulle südöstlich des Hofes Zarn soll im Rahmen des Bauprojektes konkretisiert werden. Eine Ergänzung mit Wasser vom Gelände der Ems-Chemie ist vorgesehen, wobei der Gesamtumfang an Wasserflächen bescheiden sein wird und notwendige Abdichtungen mit natürlichem Material erfolgen (z.B. Lehm).

Was die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung betrifft, so ist diese in der zweiten und dritten Etappe bis zur jeweiligen Überbauung gegeben. Der südöstliche Streifen zwischen Golfplatz und Wald bleibt primär dem ökologischen Ausgleich vorbehalten, da die Lage und Form kaum eine anderweitige Nutzung gerechtfertigt. Nicht zu unterschätzen sind allerdings die extensiv nutzbaren Flächen zwischen den jeweiligen Spielbahnen. Mit einer zurückhaltenden Gestaltung in Form von Pflanzen und Wasser- bzw. Feuchtflächen soll die Nutzung innerhalb des Golfplatzes im beschränkten Umfang gewährleistet bleiben. Damit wird die heute überwiegende Monokultur aufgewertet.

Für die Bepflanzung des Golfareals sind standortgerechte Bäume und Buschpflanzen vorgesehen. Die Anordnung im Generellen Gestaltungsplan ist genereller Art und wird im eigentlichen Bauprojekt definiert. Eine weitergehende Detaillierung bezüglich Standort, Pflanzenwahl und Grösse wird im jetzigen Zeitpunkt als nicht sinnvoll beurteilt. Die Bepflanzung erfüllt die Aufgabe der Arealabgrenzung, anstelle von Zäunen die hier fehl am Platz wären, als auch eine ökologische Ausgleichsfläche, die erst im Bauprojekt bestimmt werden kann. Die Standortwahl orientiert sich an den Spielanlagen und an der allfällig notwendigen Umwandlung in eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche.

Gemäss Planbeilage 4 zum Bericht über die Auswirkungen des Projektes auf relevante Umweltbereiche entstehen einige Nutzungskonflikte zwischen Golf und Natur. Diese Konflikte sind unterschiedlicher Art und können im Rahmen der Detailausführung des Golfplatzes teilweise korrigiert oder sogar konkret geschützt werden (siehe hierzu auch Ziffer 6.2, Allgemeine Empfehlungen, im oberwähnten Bericht). Mit Änderungen zu rechnen dürfte u.a. sein:

- beim Wildwechsel im Gebiet Vogelsang - Tum'Arsa;
- bei der Äsung im Gebiet Ers da Spagna;
- bei Teilen der bestehenden Wildeinstandsgebiete.

Im Regierungsbeschluss zum Richtplanvorhaben Golfplatz wird auf die besondere Fruchtfolgefläche hingewiesen, die im Generellen Gestaltungsplan festzulegen ist. Im gleichen Kapitel wird erwähnt, dass Golf sozusagen lediglich einen Abschnitt in der Fruchtfolge bildet. Die Golfplatzanlage Domat/ Ems kommt in eine Ebene mit ca. 95 % intensiv betriebener Landwirtschaft zu liegen. Gemäss erwähntem Regierungsbeschluss befinden sich ca. 79 ha Fruchtfolgefläche im Golfplatzareal. Nach Auffassung der Gemeinde sollten, im Falle einer benötigten Versorgungsbasis, davon mindestens 80 % (60 - 65 ha) innert eines Jahres wiederum nutzbar sein (siehe Genereller Gestaltungsplan).

3.4 Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Der gültige Generelle Erschliessungsplan wird im Bereich des Golfplatzes nur marginal ergänzt. Nebst den mit dem Golfplatz zusammenhängenden Erschliessungselementen ist der aktuelle Stand beim Krei-

sel Ems-Chemie einbezogen worden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit zusätzlichen Erschliessungen sparsam umgegangen werden soll und sich am notwendigen Bedarf orientiert.

Die ganze Zufahrt zum Golfplatz erfolgt für den motorisierten Verkehr über den obgenannten Kreisel durch das Areal der Ems Chemie, entlang der RhB-Stammlinie, in Richtung ARA Tuma Lunga bis in den Bereich des Clubgebäudes. Die Parkierung wird zweigeteilt: Ein golfplatzinterner Parkplatz mit rund 120 Plätzen befindet sich nördlich der Tuma Lunga unmittelbar vor dem Clubhaus, am Rand des Gesamtareals; ein zweiter Parkplatz, für allfällige Grossanlässe, steht im Bereich des Kreisels zur Verfügung. Die 120 Plätze orientieren sich an der Anzahl Golfspieler, die sich gleichzeitig auf dem Platz aufhalten. Bei der Annahme von max. 120 Personen und einer Fahrzeugbelegung von 1,5 Insassen pro Auto ergibt das einen Bedarf von ca. 80 Plätzen. Hinzu kommen die Besucher des Restaurants sowie diejenigen Spieler, die vor dem Spiel stehen oder es hinter sich haben. Hier dürfte die Anzahl von 40 Plätzen vernünftig sein. Daraus ergibt sich die Gesamtzahl von 120 Parkplätzen.

Die Erschliessung des Golfplatzes mit dem Velo ist bereits heute gegeben. Sowohl entlang des RhB-Stammgleises aus Richtung Bahnhof als auch aus dem Gebiet Sum Curtgins bestehen Velowege, die eine kurze und attraktive Verbindung zwischen dem Dorf und dem Standort des Clubgebäudes herstellen.

Der regionale Radweg führt zur Zeit mitten durch das künftige Golfplatzareal über das Kriesigässli. Diese Verbindung wird weiterhin aufrecht erhalten, jedoch mit einer anderen Linienführung. Zwischen den Gebieten Vogelsang und der Via da Munt wird das Kriesigässli nach Süden an den Hangfuss verschoben, teilweise auf einer bestehenden Fusswegverbindung unter der Hochspannungsleitung.

Die weiteren bestehenden Wirtschaftswege werden ebenfalls soweit umgelegt, wie sie für die Erschliessung der Tumas (in Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung), der beiden Höfe Vogelsang bzw. Zarn und des übergeordneten Wegnetzes erforderlich sind. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass geringfügige Verschiebungen gegenüber den im Generellen Erschliessungsplan eingezeichneten Linienführungen, aufgrund der definitiven Platzgestaltung, möglich sein müssen. Der Einbau von Hartbelägen ist, soweit möglich, nicht vorgesehen.

Was die Sicherheit der RhB-Stammlinie betrifft, so wird mit der Platzgestaltung (Orientierung der Spielbahnen und Bepflanzungen) dem erforderlichen Sicherheitsaspekt Sorge getragen. Bei derjenigen Spielbahn, welche dem Gleis am nächsten plaziert wird, ist gleisseitig der Abschlag vorgesehen. Damit kann eine Gefährdung praktisch ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für das ganze Wegnetz im und um das Golfareal. Soweit erforderlich, ist im Betriebskonzept der Schutz des Bahn- und Strassenareals zu regeln.

Für die Wasserversorgung der einzelnen Spielbahnen ist die definitive Lösung noch offen und wird im Rahmen des Detailprojektes festgelegt. Die Bewässerung der Fairways ist mit Überschusswasser der Ems-Chemie gewährleistet, aber nur für diese nutzbar. Es handelt sich dabei um Kühlwasser, das eine Austrittstemperatur von 12 Grad aufweist und für die Bewässerung ideal ist. Durch das Golfareal besteht zudem eine Leitung, die evtl. in der bisherigen Form als Bewässerungsleitung teilweise weiterhin genutzt werden kann. Das neue Clubgebäude wird mit einer neuen Leitung ab Dorf erschlossen. Für die Landwirtschaftshöfe Vogelsang und Zarn ändert sich vorläufig für die Wasserversorgung am heutigen Zustand nichts.

Die Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes ebenfalls noch nicht definitiv gelöst. Das Clubgebäude wird direkt an die ARA Tuma Lunga angeschlossen, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Wie weit die beiden Höfe Vogelsang und Zarn mit der künftig zumindest teilweisen Nutzungsänderung auch angeschlossen werden, ist zur Zeit offen. Diese Frage ist in Zusammenhang mit der Detailprojektierung bzw. dem Baubewilligungsverfahren zu klären.

Die durch das Areal führende Erdgasleitung zur Ems-Chemie sollte durch den Bau des Golfplatzes nicht tangiert werden. Im Bereich der Leitung sind es ausschliesslich Spielbahnen. Nur vor der Einführung ins Gelände der Ems-Chemie wird der künftige Parkplatz unterquert. Aufgrund der Tiefe der Gasleitung sollten aber auch da keine Probleme entstehen. Im Baubewilligungsverfahren ist jedoch die Erdgasversorgung Bündner Rheintal AG (EBRAG) einzubeziehen.

3.5 Baugesetz

Die Stimmbürger von Domat/Ems haben am 4. Dezember 1994 einer Teilrevision des Baugesetzes zugestimmt. Darin enthalten ist auch ein neuer Artikel 52a „Golfplatzzone“. Gemäss Regierungsbeschluss zum Richtplanvorhaben Golfplatz muss das Baugesetz eine Vorschrift enthalten, mit welcher die gegenwärtigen und künftigen Eigentümer und Betreiber des Golfplatzes verpflichtet werden, das im Generellen Gestaltungsplan als „besondere Fruchtfolgefläche“ bezeichnete Areal im Falle der Benötigung der Fruchtfolgeflächen zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes oder im Falle einer Aufgabe der Golfnutzung aus anderen Gründen innert eines Jahres so herzustellen, dass darauf Landwirtschaft betrieben werden kann.

Notwendig ist somit eine Ergänzung des neuen Artikels im Baugesetz, die den geforderten Intensionen Rechnung trägt. Aufgrund der Tatsache, dass neben der Ems-Chemie AG und der Bürgergemeinde sehr viele private Eigentümer im Golfplatzareal sind, werden mit der Baugesetzergänzung ausschliesslich die Golfplatzbetreiber verpflichtet.

Der Vorprüfungsbericht weist auf empfehlenswerte Korrekturen in Art. 52a des Gesetzestext hin. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass es sich hierbei um keine materiellen Verbesserungen handelt. Aus diesem Grund wird auf eine Ergänzung verzichtet, insbesondere ist die Angelegenheit der allfällig notwendigen Bankgarantie nicht Sache des Baugesetzes.

4 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Über das Golfplatzvorhaben ist innerhalb der Gemeinde bereits im Zeitpunkt der regionalen Richtplanung informiert worden. So war das Vorprojekt Gegenstand im zweimaligen öffentlichen Auflageverfahren des regionalen Richtplanvorhabens Golfplatz (September 1993 und April/Mai 1994). Bei beiden Auflagen war die Meinungsbildung in der Gemeinde Domat/Ems überwiegend positiv. An der Orientierungsversammlung vom 4. Oktober 1993 mit den Emser Landwirten und Schafhaltern ist im Detail über das Vorhaben des Golfplatzes Vogelsang informiert worden.

Die Bürgergemeinde Domat/Ems als eine der hauptbetroffenen Grundeigentümer hat an der Bürgerversammlung vom 1. Dezember 1993 die Pachtlandabtretung beschlossen. Die politische Gemeinde hat das Geschäft eines Golfplatzes sowohl innerhalb des Vorstandes als Behörde (Herbst 1993) wie auch im Gemeinderat als Legislative (Sitzung vom 30. Mai 1994) umfassend behandelt und verabschiedet.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens, für die Ergänzung der Grundordnung, ist das Vorhaben vom 20. Januar bis 9. Februar 1995 innerhalb der Gemeinde öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflage gab es eine Eingabe, die - nach zwei geführten Aussprachen mit den Betroffenen - vom Gemeinderat anschliessend abschlägig beantwortet worden ist.

Anlässlich einer gut besuchten öffentlichen Informationsveranstaltung am 11. April 1995 ist sehr ausführlich über das Golfplatzprojekt orientiert worden. Beteiligt waren die Gemeinde, die Bürgergemeinde, die Ems-Chemie AG, die Vertreter des Golfördervereins sowie die beauftragten Fachleute.

Am Wochenende des 22./23. April 1995 ist sodann an der Urne über die Teilrevision der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan, Genereller Gestaltungsplan und Baugesetz) abgestimmt worden. Die Vorlage ist mit 620 Ja zu 383 Nein deutlich angenommen worden. Die Beschwerdefrist ist von der Gemeindekanzlei umgehend publiziert worden.

5 KANTONALE UND REGIONALE RICHTPLANUNG

Die vorliegende Ergänzung der Grundordnung stützt sich ganz auf das von der Regierung genehmigte Richtplanvorhaben Golfplatz ab. Insbesondere sind die im Beschluss aufgeführten Auflagen und Empfehlungen beachtet worden. Es ist allerdings festzuhalten, dass einzelne Anforderungen erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt werden können (z.B. Nutzung der bestehenden Gebäude).

Soweit der kantonale Richtplan betroffen wird, ist der Golfplatz Domat/Ems bereits Gegenstand dieses Planes und muss daher nicht mehr speziell erwähnt werden.

6 WEITERES VORGEHEN

1. Seitens der Bürgergemeinde Domat/Ems, der Ems-Chemie AG und des Golfördervereins werden die weiteren vertraglichen Regelungen bezüglich Pachtverträge mit den Landeigentümern möglichst rasch abgeschlossen;
2. Seitens des Golfördervereins wird ebenfalls die Detailprojektierung für die Baueingabe an die Hand genommen.

7000 Chur, 24. April 1995 T/

STW AG für Raumplanung