

Kanton Graubünden

Gemeinde Alvaneu

Teilrevision Ortsplanung

Golfplatzzone

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel	3
2	Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Verfahren	4
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage	5
2.5	Beschluss Gemeindevorstand	5
2.6	Beschwerdeaufgabe	5
3	Rodungsgesuch	6
3.1	Interessenabwägung	6
3.2	Ersatzmassnahmen	8
4	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000	8

1 Ausgangslage und Ziel

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen im Jahre 1990 und 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und im Jahre 1991 und 1992 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

Der in den letzten 15 Jahren expandierende Golfsport hat den Bau und den Betrieb von Golfplätzen stark gefördert. Unter den einzelnen Golfplatzanbietern herrscht grosse Konkurrenz. Golfplätze sind in der Regel nur überlebensfähig, wenn genügend Einzelgebühren (Green-Fee) verkauft werden, da die Betriebskosten aus den Mitgliederbeiträgen nicht abgedeckt werden können. Der Golfclub Alvaneu vereinnahmte in der Saison 2008 insgesamt ca. Fr. 735'000.-- Tagesgebühren, dies bei Gesamtspielgeldeinnahmen von Fr. 1.5 Mio.. Allein an dieser Zahl lässt sich die eminente Bedeutung der Green-Fee-Einnahmen ablesen.

Ein regulärer Golfplatz sollte immer auf Par-72 ausgelegt sein, d.h. mit 72 Schlägen soll idealerweise der Parcours mit 18 Löchern durchlaufen werden können. Die Golfbahnen (Löcher) werden entsprechend ihrer Länge und dafür benötigten Anzahl Schläge eingeteilt. Das Loch Nr. 3 auf dem Golfplatz Alvaneu besitzt eine Länge von 429 m; es handelt sich gemäss Vorgaben um ein Par-4. Dieses Loch wird jedoch entgegen den Vorgaben als Par-5 angegeben. Diese nicht regelkonforme Angabe ist darauf zurückzuführen, dass der Golfplatz Alvaneu als Par-72 verkauft werden will. Green-Fee-Spieler legen bei ihrem Entscheid ein hohes Augenmerk auf die Par-Zahl, wenn sie einen Platz spielen wollen. Ein Par-71 Platz ist daher nicht so attraktiv und wirkt sich relativ stark auf die Einnahmen aus.

Daneben ist die Gesamtlänge des Golfplatzes von grosser Bedeutung. Der Golfplatz Domat/-Ems beispielsweise weist eine Länge von 6'158 m auf, Samedan 6'217 m und Zuoz 6'013 m. Demgegenüber beträgt die Gesamtlänge der Golfbahnen in Alvaneu 5'910 m.

Wie bereits voranstehend erwähnt, beträgt die Länge des Lochs Nr. 3 lediglich 429 m. Darüber hinaus ist die Spielbahn (Fairway) abschüssig (Unterschied Abschlag / Green 12 m). Um nicht Gefahr zu laufen, das Attribut Par-72 zu verlieren und das Loch Nr. 3 einer Par-4-Bahn zugewiesen werden müsste, muss die Spielbahn erheblich verlängert werden.

Die Verlängerung des Lochs Nr. 3 kann sinnvollerweise nur im Abschlagsbereich erfolgen. Es ist nun vorgesehen, das Loch Nr. 3 um ca. 27 m nach Osten zu verlängern; demnach kann eine Länge von ca. 456 m für das Loch Nr. 3 erreicht werden. Dies entspricht somit einem kurzen Par-5.

Im Weiteren kommt dazu, dass sich der heutige Abschlag des Lochs Nr. 3 in der Verlängerung der Spielbahn 2 befindet. Es kommt immer wieder vor, dass aufgrund dieses Umstandes für Golfspieler gefährliche Situationen auftreten. Mit der Verschiebung des Abschlages der Spiel-

bahn 3 in den Wald besteht dieses Gefahrenpotenzial nicht mehr. Die Verlegung des Abschlags schützt darüber hinaus Spieler auf dem Green des Lochs Nr. 4. Der Wald bildet einen natürlichen Schutz gegen einen Fehlball, welcher Richtung Loch Nr. 4 abgeschlagen wird.

Die Rodungsfläche, welche für den Bau eines neuen Abschlags benötigt wird, beläuft sich auf 312 m².

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung für die vorliegende Teilrevision wurde Silvio Sauter, Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

2.2 Verfahren

Bei den vorgesehenen Änderungen handelt es sich lediglich um eine untergeordnete Anpassung der Bauzone.

Sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Wünsche und Anträge eingehen, wird die vorliegende Planänderung von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom Gemeindevorstand beschlossen.

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) Mitte April 2010 der zuständigen Amtsstelle Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Das ARE nahm am 1. Juni 2010 Stellung zur geplanten Teilrevision. Dabei machte das Amt für Raumentwicklung verschiedene Anregungen und Feststellungen zu Verfahren, Rodungsgesuch und Ersatzmassnahmen sowie Wildschutz. Im Weiteren ergaben sich keine Bemerkungen zur Vorlage.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 22. April 2010 bis 21. Mai 2010 hatten die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit der Teilrevision der Ortsplanung - Ergänzung der Golfplatzzone - auseinanderzusetzen.

Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Es sind dabei keine Wünsche und Anträge eingegangen.

Auf die Publikation des Rodungsgesuch, welches bereits vom 19. Febr. 2010 bis 10. März 2010 öffentlich aufgelegt, kann daher verzichtet werden.

2.5 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand beschliesst gestützt auf Art. 48 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) die Teilrevision ‚Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Golfplatzzone 1:2000‘ an seiner Sitzung vom 21. Juni 2010.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die revidierten Planungsmittel erfolgt vom 2. Juli 2010 bis 31. Juli 2010 (30 Tage).

3 Rodungsgesuch

Im Rahmen der Publikation des bereits vorliegenden Baugesuches (BAB-Verfahren) wurde ein Rodungsgesuch erarbeitet; dieses lag vom 19. Febr. 2010 bis 10. März 2010 öffentlich auf. Dabei sind keine Einsprachen zum Rodungsgesuch eingegangen.

Die Umsetzung der geplanten Golfplatzzerweiterung erfordert eine Rodung von 312 m² Waldareal; die zu rodende Fläche wird der Golfplatzzone zugeschlagen. Die zu rodende Vegetation umfasst vorwiegend Fichtenwald. Der Wald hat an dieser Stelle weder eine Schutzfunktion noch einen speziellen naturkundlichen Wert. Die von der Rodung betroffene Waldfläche ist im Eigentum der Bürgergemeinde Alvaneu (Parz. Nr. 655).



3.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 5 Waldgesetz sind Rodungen *verboten*. Ausnahmegewilligungen können erteilt werden, wenn *wichtige Gründe* bestehen, die das *Interesse an der Walderhaltung überwiegen* und das Werk *auf den vorgesehenen Standort angewiesen* ist. Die *möglichst einträgliche Nutzung des Bodens* oder die *billige Beschaffung von Bauland* gelten nicht als *wichtige Gründe*. Demnach muss das Projekt wichtigen öffentlichen Interessen dienen und standortgebunden sein.

a. Kriterium Öffentliches Interesse

Die wirtschaftsstrukturellen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Spielflächenenerweiterung ist von hoher Bedeutung für die Region. Es sichert Arbeitsplätze mit positiven Folgeeffekten, ohne dabei wesentlichen Mehrverbrauch an Boden oder negative Auswirkungen auf die Umwelt zu bewirken; daher ist dies ein wichtiger nachhaltiger Beitrag sowohl für den Wirtschaftsstandort wie auch den Lebensraum Alvaneu. Dies entspricht einem wichtigen, generellen öffentlichen Interesse.

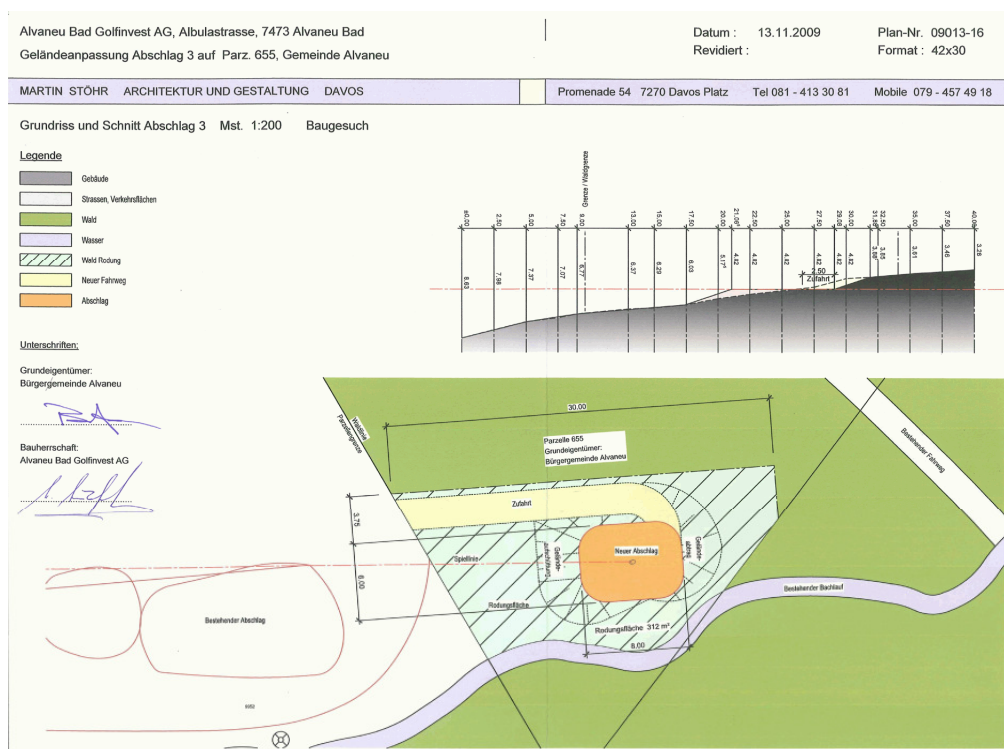
Dem öffentlichen Interesse an der Rodung von 312 m² Waldareal sind die Interessen an der Walderhaltung gegenüber zu stellen.

Es handelt sich bei der nun zu rodenden Fläche um eine in Graubünden weit verbreitete Fichtenvegetation. Die Bestockung hat weder Schutzfunktion noch einen besonderen ökologischen Wert. Auf dem ganzen Areal sind keine schutzwürdigen Objekte von besonderer naturkundlicher oder landschaftlicher Bedeutung bekannt.

Aus Sicht der Gemeinde überwiegt das öffentliche Interesse an der nachhaltigen Stärkung eines prosperierenden Gewerbebetriebes.

b. Kriterium Standortgebundenheit

Standortgebundenheit im absoluten Sinn bedeutet, dass ein Objekt auf einen bestimmten Standort angewiesen sein muss. Die Anlage ist heute bereits an besagtem Ort ansässig, seit vielen Jahren bebaut und einer Nutzungszone zugewiesen sowie bestens mit den notwendigen Infrastrukturanlagen erschlossen; somit liegt die Voraussetzung der Standortgebundenheit vor.



Kleinräumig betrachtet kann das Erweiterungsprojekt innerhalb der rechtskräftigen Bauzone nicht umgestaltet oder umplatziert werden, so dass keine oder weniger Waldfläche beansprucht wird. Aufgrund des heutigen Projektstandes ist das Projekt aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie in Bezug auf die Funktionalität ausgereizt.

3.2 Ersatzmassnahmen

Gemäss Art. 7 Waldgesetz ist für Rodungen Realersatz in derselben Gegend zu leisten. im Gebiet La Sane soll im Rahmen des Konzeptes ‚Auen Mittelbünden‘ (2009) ein naturbelassener Bachlauf geschaffen werden. Nach Abklärungen mit dem Amt für Wald könnten im vorliegenden Fall Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden.

Der Rodungsbewilligung stehen keine raumplanerischen Anliegen entgegen; die Rodung hat weder einen Einfluss auf irgendwelche Naturereignisse noch auf den Natur- und Heimatschutz.

4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Die Golfplatzzone wird um ca. 373m² erweitert.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die bereits bestehenden Golfplatzanlagen (Loch 4, Bachlauf) der effektiven Ausführung angepasst sowie der geplante Abschlag Nr. 3 neu festgelegt. Ebenso werden verschiedene Gestaltungselemente (Trockenmauern und ökologische Ersatzfläche) entsprechend dem heutigen Ausführungsstand nachgeführt.



Chur, den 28. Juni 2010 / sa