

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

26. April 2005

28. April 2005

484

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. April 2004 eine Teilrevision der Ortsplanung. Gegenstand der Revisionsvorlage bildet die projektbezogene **Nutzungsplanung** für die Erstellung einer neuen **Golf- und Freizeitanlage im Gebiet Dachli**. Die Nutzungsplanung besteht aus folgenden Planungsmitteln:

- Baugesetz (Teilrevision)
- Zonenplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor.

Ebenfalls Bestandteil der Genehmigungsunterlagen bildet der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom Oktober 2003 betreffend das Vorhaben „Golf- und Freizeitanlage Dachli, Obersaxen“ des Büros Umwelt Beratung Monn (UBM), Camischolas. Die Erarbeitung dieses UVB erwies sich als notwendig, weil die vorgesehene neue Golfanlage als Anlagentyp Nr. 60.7 der Pflicht zur Vornahme einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 in Verbindung mit dem Anhang zur eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegt und weil die kantonale Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (KVUVP) vom 30. April 1991 für diesen Anlagentyp das Nutzungsplangenehmigungsverfahren als massgebliches Verfahren für die UVP vorsieht.

Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 18. September 2002 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. April 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 8. April 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Obersaxen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Nutzungsplanung Golf- und Freizeitanlage (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2'000; Teilrevision des Baugesetzes)

I. Vorhaben und verfahrensmässige Einordnung der vorliegenden Nutzungsplanung

Der Förderverein Golf- und Freizeitanlage Dachli plant die Erstellung und den Betrieb einer 9-Loch-Golfplatzanlage mit Driving Range und einer Freizeitanlage im Gebiet Dachli. Die Anlage erstreckt sich über eine Fläche von rund 26 ha. Die Zufahrt zu der Anlage und zum Clubhaus erfolgt von der Hauptstrasse her über einen bestehenden Güterweg. Die Parkieranlage ist in der Nähe des Clubhauses am südlichen Rand des geplanten Golfplatzes vorgesehen. Beim Clubhaus sind auch die verschiedenen Freizeitanlagen wie Minigolf, Kinderspielplatz, Spiel- und Liegewiese etc. vorgesehen.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung hat die Gemeinde Obersaxen in verfahrensmässiger Hinsicht die notwendige Voraussetzung auf Stufe Grundordnung geschaffen, um gestützt darauf in einer abschliessenden Verfahrensphase nach Massgabe eines konkreten Bauprojektes das erforderliche Baubewilligungsverfahren sowie die Bewilligungsverfahren nach Spezialgesetzgebung durchführen zu

können. Die aufeinander abgestimmten Nutzungspläne (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) bilden eine projektbezogene Nutzungsplanung.

Die vorliegende Planung trägt dem in der Praxis und Rechtsprechung entwickelten Grundsatz Rechnung, wonach Vorhaben mit grösseren Auswirkungen auf den Raum, die Umwelt und die Erschliessung der Planungspflicht (Richt- und Nutzungsplanung) unterliegen. Die raumplanerische Voraussetzung der Richtplanung wurde in Bezug auf das zur Diskussion stehende Golfplatzvorhaben mit dem von der Regierung mit Beschluss Nr. 1621 am 19. November 2002 genehmigten Regionalen Richtplan Surselva „Konzept Golfanlagen“ geschaffen. Der geplante Golfplatz von Obersaxen bildet Bestandteil dieses regionalen Golfkonzeptes Surselva, welches den Bau von drei neuen 18-Loch-Golfplätzen vorsieht. Alle drei Vorhaben sind im Regionalen Richtplan Surselva mit dem Koordinationsstand Festsetzung (Erweiterung Obersaxen von 9 auf 18 Loch: Zwischenergebnis) enthalten, wobei die Genehmigung sowohl des Konzepts als auch der einzelnen Standortfestlegungen durch die Regierung unter dem generellen Vorbehalt der Ergebnisse der UVP erfolgte.

II. Beurteilung der Nutzungsplanung Golf- und Freizeitanlage Dachli

1. Übereinstimmung der Nutzungsplanung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende projektbezogene Nutzungsplanung mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

Aufgrund der Ausführungen unter Abschnitt I hievor sowie der Ausführungen unter Ziffer 2 nachstehend kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

2. Aspekt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit / Etappierungsproblematik

Die Regierung hat sich bereits im Genehmigungsbeschluss zum Regionalen Richtplan „Konzept Golfanlagen“ (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 1621 vom 19. November 2002, S. 5 ff.) mit der Problematik der Etappierung der einzelnen im Rahmen des Projektes „Golfregion Surselva“ geplanten Golfplätze befasst. Sie gelangte gestützt auf die im betreffenden Abschnitt des erwähnten Regierungsbeschlusses enthaltenen Erwägungen zum Schluss, dass von einer behördlich angeordneten Etappierung der einzelnen Golfplätze abzusehen sei, dies unter folgenden Bedingungen:

- a) Im Rahmen der Folgeverfahren sind für jeden einzelnen Golfplatz jeweils die Finanzierbarkeit der Errichtung sowie die betriebswirtschaftliche Nachhaltigkeit nachzuweisen.
- b) Im Hinblick auf den hypothetischen Fall, dass ein Golfplatzbetrieb trotz gelungenem Nachweis der betriebswirtschaftlichen Nachhaltigkeit im Verlaufe der Zeit wider Erwarten ökonomisch scheitern sollte, ist im Rahmen der Folgeverfahren für jeden einzelnen Golfplatz unter anderem auch die Rückbauthematik in die planerischen Überlegungen einzubeziehen, wobei zur Sicherstellung einer allfälligen späteren Durchführung des Rückbaus angemessene finanzielle Rückstellungen vorzusehen sind.

Was diese Bedingungen betrifft, ist die Regierung der Auffassung, dass die Nachweise der Finanzierbarkeit der Errichtung sowie der betriebswirtschaftlichen Nachhaltigkeit durchaus auch erst im Rahmen des abschliessenden Baubewilligungsverfahrens erbracht werden können. Für die jetzige Phase der Nutzungsplanung genügt es somit, im vorliegenden Genehmigungsbeschluss einen entsprechenden Vorbehalt anzubringen und alle Beteiligten darauf hinzuweisen, dass die in der vorliegenden Nutzungsplanung vorgesehene Golfanlage Obersaxen (9-Loch-Golfplatz) nur bewilligt wird, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Betrieb finanzierbar ist, um die Gefahr von „Investitionsruinen“ zu minimieren.

Bezüglich der Bedingung gemäss lit. b) hievor (Rückbauthematik) kann sodann festgehalten werden, dass auch dieser Nachweis erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden kann. Im Dispositiv wird ein entsprechender Vorbehalt angebracht.

Nach dem Gesagten sind die im Genehmigungsbeschluss zum Regionalen Richtplan enthaltenen Bedingungen für einen Verzicht auf eine behördliche Etappierung der einzelnen im Rahmen der „Golfregion Surselva“ geplanten Golfplätze erfüllt.

Der Entscheid, von einer behördlichen Etappierung und Priorisierung der einzelnen Golfplätze abzusehen, erscheint im Übrigen auch im Lichte des im Auftrag des Gemeindeverbandes Surselva (GVS) erstellten Fachberichtes „Wirtschaftlichkeit“ der Hanser und Partner AG als angezeigt resp. vertretbar. Die Berichtersteller stufen zwar die Hürde einer genügenden wirtschaftlichen Basis für mehr als einen (zusätzlichen) Golfplatz in der Surselva als hoch ein. Geradezu ausgeschlossen wird es im Bericht aber dennoch nicht, dass mehr als ein zusätzlicher Golfplatz erfolgreich betrieben werden kann, sofern folgende Punkte einer intensiven Zusammenarbeit beachtet würden:

- Schaffung von gemeinsamen Angeboten.
- Gemeinsame Vermarktung der Angebote.
- Enge Zusammenarbeit mit den anderen touristischen Anbietern in der Region (und evtl. mit internationalen Touroperateuren).
- Erschliessung kostenseitiger Synergiepotentiale (trotz untergeordneter Bedeutung).
- Etablierung des notwendigen organisatorischen Rahmens für die Zusammenarbeit.

Tatsächlich sind im Falle der „Golfregion Surselva“ die Voraussetzungen für die im Bericht geforderte intensive Zusammenarbeit geschaffen worden, zunächst mit der Vereinbarung vom Mai/Juni 2002 und sodann mit dem Gesellschaftsvertrag Golfregion Surselva vom 12. August 2003 samt dazugehörigem Strategiepapier vom gleichen Datum. Es besteht daher kein Grund, den einzelnen Golfprojekten die Chance zu verweigern, wenn die im genannten Bericht erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind (Finanzierungszusagen sowie Existenz eines Eigenkapital- und Liquiditätsnachweises für die ersten Betriebsjahre und vor allem Sicherstellung eines allfällig notwendigen Rückbaus).

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

3.1 Allgemeines

Das Vorhaben erfordert eine formelle UVP nach Art. 9 USG. Das massgebliche Verfahren, in dessen Rahmen die UVP durchgeführt wird, ist gemäss Anhang zur KVUVP das Nutzungsplangenehmigungsverfahren nach Art. 37 KRG. Zuständige Behörde ist die Regierung.

Laut Art. 12 Abs. 1 UVPV beurteilt die kantonale Umweltschutzfachstelle die Berichte zu Projekten, die von einer kantonalen Behörde geprüft werden. Kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 9 und 42 USG ist das Amt für Natur und Umwelt (ANU).

3.2 Der Umweltverträglichkeitsbericht

Gegenstand der Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle ist der im Auftrag des Fördervereins Golf- und Freizeitanlage Dachli vom Büro UBM erstellte UVB vom Oktober 2003 betreffend das Vorhaben Golf- und Freizeitanlage Dachli. Als weitere Grundlagen standen der Planungs- und Mitwirkungsbericht des Planungsbüros STW AG für Raumplanung, Chur, vom April 2004 sowie die beiden Fachberichte Landwirtschaft/Natur und Landschaft (Agrofutura, Frick, vom Juni 2003) sowie Wirtschaftlichkeit (BHP Hanser und Partner AG, Zürich, vom 24. Juni 2003), welche im Auftrag des GVS erstellt worden sind, zur Verfügung.

3.3 Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Folgenden ist zu beurteilen, ob die für die Prüfung erforderlichen Angaben im UVB vollständig und richtig sind (Art. 13 Abs. 1 UVPV), d.h. ob sämtliche im jetzigen Projektierungsstadium und nach heutigem Wissen absehbaren und dem Golfplatzprojekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken korrekt ermittelt und bewertet sind (Art. 8 USG). Ausserdem ist zu beurteilen, ob die geplante Anlage den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt ent-

spricht (Art. 13 Abs. 3 UVPV). Dabei sind nicht sämtliche ökologischen Folgen des Projekts zu beurteilen, sondern dessen Umweltrechtskonformität, wobei zu betonen ist, dass der UVB und dessen Beurteilung im Wesentlichen lediglich Prognosen bezüglich Einhaltung der Umweltschutzvorschriften nach Inbetriebnahme der Anlage darstellen. Massnahmen, die sich aus der Kontrolle über die Einhaltung dieser Vorschriften ergeben, bleiben daher in jedem Fall vorbehalten.

3.4 Genereller Projektbeschrieb, Massnahmen zum Schutz der Umwelt

Gemäss UVB umfasst der Projektperimeter eine Fläche von rund 30 ha, wovon ca. 26 ha in der Golfplatzzone liegen. Ein Teil der Ausgleichsflächen (4 ha), welche unter die Bestimmungen des Unterhalts- und Pflegereglements fallen, liegen ausserhalb der Golfplatzzone.

Laut Aktenergänzung des Büros UBM vom 9. Dezember 2004 beträgt der Flächenbedarf für die Intensivflächen (Greens, Tees, Bunker, Fairways und Baubereiche) 9.95 ha, für die Roughs 5.16 ha sowie für die Naturflächen innerhalb der Golfplatzzone 11.0 ha und für die Naturflächen ausserhalb der Golfplatzzone 4.0 ha. Damit kann die „Drei Drittel Regel“ gemäss BUWAL Empfehlungen Golf: Raumplanung – Landschaft – Umwelt (1995) nicht ganz eingehalten werden; ein Manko besteht bei den Pufferflächen (Roughs). Dieses Manko wird jedoch durch ein Mehr an „Naturflächen“ mindestens kompensiert.

Das Golfplatzprojekt Dachli umfasst laut UVB sowie Planungs- und Mitwirkungsbericht folgende Bestandteile:

- 9 Spielbahnen mit bis zu 4 Abschlagspunkten;
- Driving Range;
- Putting- und Chipping Green;
- Bewässerungsanlage mit Wasserbezug ab dem öffentlichen Versorgungsnetz der Gemeinde Obersaxen;
- Entwässerungssystem im Bereich der Spielbahnen;
- Revitalisierung bestehender und Neuanlage von Kleingewässern;

- Terrainveränderungen im Umfang von rund 22'000 m³, innerhalb der intensiv genutzten Flächen auf einer Fläche von ca. 3.8 ha; Zufuhr von rund 4'000 m³ Erdmaterial;
- Erschliessung der Spielbahnen mit befahrbaren Wegen;
- Clubhaus mit 60 Parkplätzen; zusätzlich stehen für Veranstaltungen rund 150 Parkplätze bei der Talstation der Piz Mundaun Bergbahnen AG zur Verfügung.

Zur Gewährleistung eines möglichst umweltschonenden Golfplatzunterhalts ist ein Betriebs- und Pflegereglement für den Golfplatz Dachli ausgearbeitet worden, welches gemäss Art. 54^{bis} Abs. 3 BauG der Genehmigung durch den Gemeindevorstand bedarf.

Im UVB werden verschiedene Umweltschutz-, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen vorgeschlagen (Kap. 11), bzw. sind im Projekt enthalten (Kap. 12). Die wichtigsten Massnahmen sind:

- Extensivierung von intensiv genutzten Mähwiesen;
- Sicherstellung einer angepassten Bewirtschaftung von Flachmooren;
- Aufwertung und Pflege von Waldrändern;
- Anlegen neuer Gewässer.

Weitergehende Umweltschutzmassnahmen im Sinne von Art. 9 Abs. 2 lit. d USG sind laut UVB nicht erforderlich.

3.5 Beurteilung des UVB in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Der vorliegende UVB zeigt die zum heutigen Zeitpunkt absehbaren Konfliktpunkte mit den in Art. 3 Abs. 1 UVPV aufgeführten Umweltrechtsbereichen im Wesentlichen vollständig auf. Vorbehalte bezüglich der Vollständigkeit des gesamten Genehmigungsdossiers ergeben sich hinsichtlich der Darstellung der wirtschaftlichen Machbarkeit des Golfplatzvorhabens (Bau und Betrieb), des Themas Stilllegung und Rückbau der Golfanlage sowie bezüglich den NHG-Ersatzmassnahmen.

Die Richtigkeit der Angaben im UVB ist, vorbehältlich der Bewertung der Projektauswirkungen auf die Landschaft und auf die Natur, prinzipiell unbestritten. Eine Beurteilung der Rechtskonformität des Golfplatzvorhabens ist gestützt auf die vorliegenden Unterlagen und Informationen somit möglich.

3.6 Materielle Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Gestützt auf den UVB sowie die Stellungnahmen der beigezogenen Amtsstellen werden in den nachfolgenden Abschnitten die basierend auf dem heutigen Wissensstand erkannten und dem Golfplatzprojekt zurechenbaren direkten und indirekten Umweltauswirkungen bezüglich Gesetzeskonformität beurteilt.

3.6.1 Landwirtschaft

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB wird innerhalb des Projektperimeters eine Fläche von rund 23 ha landwirtschaftlich genutzt. Hiervon sind rund 5 ha brachliegende Flächen und/oder Naturschutzflächen und 4.5 ha Fruchtfolgeflächen. Laut UVB ist innerhalb der Golfzone nach Inbetriebnahme der Golf- und Freizeitanlage keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen. Gemäss UVB wird den betroffenen Landwirten nach Möglichkeit Ersatzland angeboten, welches durch altersbedingte Betriebsaufgaben frei wird. Existenzen werden durch das Projekt keine bedroht.

Laut UVB ist auch nicht mit einer projektbedingten grossflächigen Intensivierung von als ökologische Ausgleichsflächen angemeldeten Wiesen und Weiden zu rechnen, weil das Intensivierungspotenzial den Wegfall der Ökobeiträge kaum kompensieren würde.

Beurteilung

Das Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen und Vermessung (ALSV) meldet Vorbehalte gegenüber dem UVB an und verweist im Wesentlichen auf die Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung. Das ALSV hielt damals fest, dass durch das Golfplatzvorhaben ca. 22 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen, was der Grösse eines Haupterwerbsbetriebs entspreche. Das ALSV beantragte

deshalb, dass die Ersatzpachten vor der Genehmigung der OP-Teilrevision geregelt werden müssen. Im Hinblick auf eine allfällige Stilllegung und einen Rückbau des Golfplatzes beantragte das ALSV zudem, dass sichergestellt sein müsse, dass das Kulturland quantitativ und qualitativ entsprechend dem Ausgangszustand rekultiviert werde.

Das ALSV hat sich seinerzeit auch zum Fachbericht Landwirtschaft/Natur, welcher im Auftrag des GVS von der Agrofutura, Frick, ausgearbeitet worden ist und eine zentrale Grundlage für den UVB bildete, geäußert. Laut ALSV bestätigt dieser Fachbericht die Befürchtungen der landwirtschaftlichen Fachstellen über die negativen Auswirkungen der Golfplatzprojekte auf die Landwirtschaftsbetriebe, die Alpwirtschaft in den Standortgemeinden und die assoziierten Verarbeitungsbetriebe. Die regionale Milchverarbeitung und die damit verbundene Alpwirtschaft werden nach übereinstimmender Einschätzung der Verfasser des zitierten Fachberichts und der kantonalen Fachstellen durch die jeweiligen Golfplatzprojekte bedroht.

Das ALSV beantragte daher,

- dass die Auswirkungen des Golfplatzes auf allfällige gefährdete Landwirtschaftsbetriebe geklärt und die Lösungen zur Existenzsicherung verbindlich geregelt werden,
- dass alle vom Golfplatzprojekt betroffenen Betriebe eine fachkundige Beratung in betriebswirtschaftlicher und produktionstechnischer Hinsicht erhalten.

Das ALSV hat sich weder in der Stellungnahme zum Fachbericht der Agrofutura noch in der Stellungnahme zum UVB prinzipiell gegen die geplante Golf- und Freizeitanlage Dachli gestellt. Das ANU schliesst daraus, dass für die offenen Fragen Lösungen gefunden werden können. Weil das ALSV weder einen negativen Antrag im Hinblick auf die Gesamtinteressenabwägung im Nutzungsplangenehmigungsverfahren noch einen Rückweisungsantrag zur OP-Vorlage der Gemeinde Obersaxen gestellt hat, erachtet es die Regierung als ausreichend, wenn die verlangten Abklärungen und Regelungen insbesondere betreffend den Pachtlandersatz bis zur Baueingabe beigebracht werden.

3.6.2 Natur- und Heimatschutz, Schutz der wildlebenden Säugetiere und Vögel

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB zeichnet sich das Projektgebiet durch eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen aus. Besonders hervorzuheben ist laut UVB das Flachmoor von regionaler Bedeutung „Brunnen, Obersaxen“ (Fm-1041), mehrere kleine Moorflächen von lokaler Bedeutung, Magerstandorten zum Teil mit Trockenzeigern, Feldgehölzen etc. Einen besonderen Lebensraum stellt ein künstlich angelegter Teich am nördlichen Projektrand dar. Die Grünflächen werden gemäss UVB im Ist-Zustand stark gedüngt und als Wies- und Weideland genutzt.

Laut UVB wurde die Vegetation nicht flächendeckend, sondern in 10 Teilflächen aufgenommen. Innerhalb der Kartierungsflächen wurden laut UVB 7 ökologische Kennarten nach NHV sowie 3 geschützte Orchideenarten, mit Ausnahme einer Kennart (Bergklee) alle im Flachmoor von regionaler Bedeutung, gefunden. Bei den intensiv genutzten Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Goldhaferwiesen mit bewirtschaftungsbedingt unterschiedlicher Artenvielfalt.

Gemäss UVB finden sich im geplanten Anlagenareal nur wenige für die Fauna besonders wertvolle Lebensräume und -strukturen. Dementsprechend weist das Projektgebiet keine hohe Artenvielfalt auf. Im Bereich der geplanten Golfanlagen konnten laut UVB keine Reptilien festgestellt werden. Amphibien wurden nur im Bereich des Flachmoors von regionaler Bedeutung sowie beim künstlichen Weiher gefunden. Die intensiv genutzten Grünflächen sind auch entsprechend relativ arm an Insektenarten. Geeignete Lebensräume für Insekten finden sich in den südexponierten Randbereichen sowie im Bereich der Flachmoore.

Im Rahmen der Felderhebungen konnten laut UVB 33 Vogelarten beobachtet werden, von denen ein grosser Teil auch im Projektgebiet brütet. Von den 33 beobachteten Vogelarten gelten drei als potenziell gefährdet (Braunkehlchen, Feldlerche und Neuntöter). Für die untersuchten Säugetierarten sind laut UVB die nördlich an das Projektgebiet angrenzenden Waldbereiche von Bedeutung. Beim Raum „Armsch-Valata“ handelt es sich laut UVB vor allem um ein gutes Sommer- und Wintereinstandsgebiet für das Rehwild und Waldgämsen sowie für Hasen. Von Hir-

schen wird das Projektgebiet dagegen eher selten und nur im Sommer aufgesucht. Im Projektgebiet finden sich auch verschiedene Kleinsäugerarten (Mäuse, Maulwürfe).

Während der Bauphase werden im Projektgebiet laut UVB durch Erdbewegungen kaum schützenswerte Lebensräume nach Anhang 1 NHV zerstört. Laut UVB werden rund 600 m² Moorfläche beansprucht. Insgesamt ergibt sich eine Ersatzpflicht im Umfang von 11'500 Punkten gemäss Bewertungssystem des ANU.

Während der Betriebsphase werden laut UVB verschiedene Teilflächen mit einer Gesamtfläche von rund 1'500 m², welche sich durch Moorvegetation auszeichnen, durchs Betreten und häufigeren Schnitt beeinträchtigt. Laut UVB ergibt dies einen zusätzlichen Ersatzbedarf (rund 15'000 Punkte).

Für die von der Golf- und Freizeitanlage Dachli beeinträchtigten Lebensräume werden im Rahmen des ökologischen Ausgleichs („Drittel-Regel“) und der erforderlichen Ersatzmassnahmen nach NHV neue Lebensraumstrukturen geschaffen und bestehende aufgewertet. Vorgesehen sind namentlich:

- Extensive Nutzung von heute intensiv genutzten Mähwiesen;
- Anlegen von Steinhaufen, Asthaufen und Totholzstrukturen;
- Pflanzen von Hecken, Einzelbäumen und Sträuchern;
- Anlegen von Krautsäumen entlang von Feldgehölzen und Waldrändern/ naturnahe Ausgestaltung von Waldrändern;
- Wiederherstellung verbuschter Trockenstandorte;
- Angepasste Bewirtschaftung der Flachmoore.

Für die meisten Tierarten ist infolge dieser Massnahmen mit positiven Projektauswirkungen zu rechnen. Für das Wild ist unter Berücksichtigung der zugunsten des Wildes vorgesehenen Massnahmen, wie die Ausscheidung einer Wildruhezone im Raum Dachli sowie ein vollständiger Verzicht auf die Beanspruchung der verschiedenen Waldnischen, nicht mit relevanten Projektauswirkungen zu rechnen.

Um einen gesetzeskonformen Golfplatzunterhalt sowie die angepasste Bewirtschaftung der Ersatz- und Ausgleichsflächen gewährleisten zu können, ist laut UVB die Ausarbeitung eines Pflegeplans und eines Pflege- und Unterhaltsreglements vorgesehen. Ein Entwurf für das Reglement wurde nachträglich eingereicht.

Beurteilung

Der UVB stellt eine knappe Grundlage für die Beurteilung der Projektauswirkungen auf Flora und Fauna dar. Die vorhandenen schützenswerten Lebensräume nach NHV sind im UVB aber richtig beschrieben. Das Ausmass der Ersatzpflicht sowie der Umfang der Ersatzmassnahmen für Eingriffe in NHG-Flächen können allerdings erst im Rahmen des Bauprojektes durch die ökologische Baubegleitung genauer festgelegt werden.

In materieller Hinsicht kann der Bewertung der Projektauswirkungen auf Flora und Fauna im UVB nur mit Vorbehalten beigeprlichtet werden. Positiv zu werten ist, dass das vorliegende Projekt gegenüber der VorprüfungsVorlage erhebliche Verbesserungen aufweist, indem der empfindliche Raum nördlich des Güterweges im Gebiet Chrummen Strich vollständig entlastet wird. Dies ist nicht nur aus wildbiologischer, sondern auch aus naturkundlicher und landschaftlicher Sicht von Bedeutung. Der Bewertung der Projektauswirkungen auf Flora und Fauna im UVB kann mit folgenden spezifischen Vorbehalten und Bemerkungen beigeprlichtet werden:

a) Anordnung der Spielbahnen

Das Golfplatzprojekt sieht eine recht gedrängte Anordnung der Spielbahnen vor. Auch wenn dies aus Sicht des Landverbrauchs grundsätzlich positiv ist, führt dies beim vorliegenden Projekt zu einer sehr starken, lokal auch zu einer untragbaren Verzahnung zwischen Spielbereichen und Lebensraumstrukturen (vor allem Moore und Gewässer). Nach Art. 14 Abs. 2 lit. d der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) müssen um Moorbiotope ökologisch ausreichende Pufferzonen ausgeschieden werden (vgl. Fahrländer, Kommentar NHG zu Art. 18b [Rz. 18 mit Verweis]). Dabei sind vier verschiedene Arten von Pufferzonen zu unterscheiden:

- Nährstoff-Pufferzonen:

Dabei handelt es sich um extensiv genutzte Streifen um Moorbiotope, die den Eintrag von Nährstoffen in das Moor verhindern sollen. Die Breite der Nährstoff-Pufferzonen ist von der Topografie abhängig.

- Hydrologische Pufferzonen:

Diese Pufferzone soll eine Veränderung des Wasserhaushaltes auf das Moor verhindern. Auch die Breite der hydrologischen Pufferzone ist von der Topografie und Bodenbeschaffenheit abhängig. Von Bedeutung sind Veränderungen im Bereich der Wasserversorgung (Trockenlegung), Veränderungen durch Abgrabungen und Verletzungen der undurchlässigen Schicht (Auslaufen).

- Störungspufferzonen:

Diese Pufferzone soll die „Bewohner“ des Moores vor Störungen schützen (z.B. brüten Feldlerchen erst in mindestens 200 m Entfernung von Gebäuden).

- Biologische Pufferzonen:

Diese Pufferzone ist zur Erhaltung der Nahrungsgrundlagen für Tiere erforderlich (z.B. benötigt das grosse Wiesenvögelchen [ein seltener Schmetterling] im Raupenstadium das im Moor vorkommende Wollgras als Nahrungsmittel, als Falter Pflanzenarten in den angrenzenden Trockenwiesen).

Im Bereich der verschiedenen Flachmoore können mit der vorgesehenen Spielbahnanordnung wohl die Nährstoff-Pufferzonen und die hydrologischen Pufferzonen, nicht jedoch die Störungspufferzonen und die biologische Pufferzonen eingehalten werden. Im Einzelnen sind folgende Vorbehalte anzubringen:

Spielbahn 1:

Die Spielbahn 1 wird durch den westlichen Ausläufer des Fm-1041 geteilt. Faktisch wird das Moor durch die vorgesehene Anlage der Spielbahn 1 zu einem Golfhindernis und damit als Lebensraum zumindest für höhere Tierarten praktisch wertlos. Durch das erforderliche Überspielen des Flachmoors lässt es sich zudem nicht vermeiden, dass Bälle im Flachmoorperimeter landen, was weitere Störungen sowohl der niederen Tierarten als auch der Vegetation mit sich bringt. Die Integration

eines rund 70 m breiten Moorstreifens in die Spielbahn 1 ist daher in jedem Fall ersatzpflichtig. Das Überspielen des Flachmoores ist zudem im Reglement zu lösen. Das Einsammeln von Bällen darf nur durch den Greenkeeper erfolgen. Ferner ist der Standort für den Moorübergang im Bauprojekt zu überprüfen. Der vorgesehene Steg ist an der schmalsten Stelle des Moors zu platzieren.

Spielbahn 2:

Die Abschläge der Spielbahn 2 liegen unmittelbar angrenzend am unteren Rand des Fm-1041 im Grünlandstreifen zwischen dem Flachmoor und dem Wald, welcher von seiner ökologischen Funktion her betrachtet einer biologischen Pufferzone zuzuweisen ist. Aus Sicht des Biotopschutzes (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG) ist es erforderlich, dass die Abschläge der Spielbahn 2 in den Bereich östlich des Moovorfluters verschoben werden. Im Rahmen der Bauprojektierung ist zudem unter Beizug des ANU die Linienführung für den Verbindungsweg vom Green der Spielbahn 1 zu den Abschlägen der Spielbahn 2, unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Funktion des Grünlandstreifens zwischen dem Rand des Moors und dem Waldrand, zu optimieren.

Spielbahn 3:

Die Abschläge liegen nahe am Flachmoorperimeter des Fm-1041 in relativ steilem Gelände. Der Bau der Abschläge würde erhebliche Eingriffe mit nicht absehbaren Konsequenzen auf das angrenzende Flachmoor von regionaler Bedeutung erfordern. Es ist daher eine Verschiebung der Abschläge an den Böschungsfuss anzustreben.

Spielbahn 5:

Das Champion-/Herren-Tee der Spielbahn 5 weist ähnliche Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes auf wie die Tees der Spielbahn 2. Dieses Tee der Spielbahn 5 liegt in einem Grünlandstreifen zwischen dem Fm-1041 sowie drei Flachmooren von lokaler Bedeutung und ist umgeben von Wald, Hecken und Feldgehölzen. Das heisst, es handelt sich auch hier um eine Fläche, welche von der ökologischen Funktion her betrachtet einer biologischen Pufferzone zuzuweisen ist. Aus Sicht des Biotopschutzes (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG) ist es auch hier unabdingbar, dass der Champion-/Herren-Abschlag der Spielbahn 5 in den Bereich östlich des Moovorfluters verschoben wird.

Spielbahn 7:

Im Bereich des Greens befinden sich vernässte Stellen und Gebüsche. Zudem durchquert der bestehende Güterweg das Green. Aus Sicht des ANU ist zu prüfen und im BAB-Gesuch dazulegen, ob sowohl die Aufrechterhaltung der Walder-schliessung als auch ein vernünftiger Spielbetrieb so möglich sind. Im Rahmen der Detailprojektierung ist ferner abzuklären und im BAB-Gesuch aufzuzeigen, ob resp. wie die vorhandenen Lebensraumstrukturen erhalten werden können. Falls, aus welchen Gründen auch immer, eine stärkere Entflechtung von Erschliessungs- und Golfanlagen notwendig sein sollte, ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen dies auf Landschaft und Natur hat. Bei allfälligen Projektoptimierungen in diesem Bereich ist in jedem Fall auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

Spielbahnen 8 und 9:

Diese beiden Spielbahnen beanspruchen überlagerte Naturschutzzonen (verschiedene Flachmoore). Die betroffenen Flachmoore weisen lokale Bedeutung auf. Trotzdem ist im Rahmen der weiteren Projektierung eine optimale Erhaltung derselben unbedingt anzustreben. Dies gilt auch für die Gehölze und die topographischen Strukturen (Rundhöcker) ungefähr in der Mitte der Spielbahn 9. Im BAB-Gesuch ist aufzuzeigen, ob bzw. inwieweit die vorhandenen Lebensraumstrukturen erhalten werden können. Falls das Bienenhaus verlegt werden muss, ist zweckmässigerweise der neue Standort in den BAB-Unterlagen auszuweisen.

b) Wasserleitung

Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan verläuft ein Hauptstrang des Bewässerungsnetzes entlang des unteren Randes des Flachmoores von regionaler Bedeutung. Diese geplante Wasserleitung muss sehr sorgfältig und unter Beizug der ökologischen Baubegleitung erstellt werden, damit kein Entwässerungseffekt eintritt. Zudem ist der Eingriff mit dem Bau des neuen Wander- bzw. Verbindungswegs zu koordinieren (gemeinsame Linienführung).

c) Wanderweg

Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan ist unter anderem ein neuer Wanderweg geplant, welcher das Golfgelände im Zentrum, von der Spielbahn 6 zum Clubhaus, diagonal durchquert. Diese Wegverbindung käme ab der Querung des Moor-

vorfluters jedoch in Flächen zu liegen, welche in der Beurteilung des ANU als schützenswert zu betrachten sind, weil sie zumindest das Potenzial - vermutlich aber auch heute schon die Funktion - von biologischen Pufferzonen aufweisen (vgl. hierzu auch Erläuterungen zu den Spielbahnen 2 und 5). Das ANU erachtet es bezüglich des geplanten Wanderwegs gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG als notwendig, dass die geplante Wegverbindung sowohl hinsichtlich der Linienführung als auch bezüglich der Funktion (Wanderweg oder Golfverbindungsweg) unter Berücksichtigung des Störungspotenzials kritisch überprüft und optimiert wird.

d) NHG-Ersatzmassnahmen

Die vorgesehene Aufwertung und angepasste Bewirtschaftung von Moorflächen beinhaltet zweifellos ein grosses Potenzial. Aufgrund der knappen Pufferzonen dürften sich die positiven Auswirkungen der Aufwertungsmassnahmen, ausgenommen beim Waldmoor, aber primär auf die Vegetation und sekundär auf Invertebraten und eventuell Amphibien beschränken. Entgegen den Annahmen im UVB sind nach Einschätzung des ANU im UVB denn auch nicht genügend Ersatzflächen für die ersatzpflichtigen Eingriffe ausgewiesen, zumal die vorgeschlagenen Aufwertungsmassnahmen im Waldmoor bereits für den Rodungersatz konsumiert sind (vgl. hierzu Rodungsgesuch vom 22.11.04, Ziffer 3). Bis zur Baueingabe müssen somit, im Benehmen mit der Gemeinde und dem ANU, zwingend zusätzliche NHG-Ersatzmassnahmen festgelegt werden. Als mögliches geeignetes Objekt schlägt das ANU das Flachmoor von nationaler Bedeutung „Bannwald“ (Objekt 1069) vor. Die konkreten Massnahmen im Einzelnen sowie deren Machbarkeit müssen so rasch als möglich abgeklärt und in den BAB-Gesuchsunterlagen ausgewiesen werden.

e) Betriebsreglement

Im vorliegenden Reglement ist keine Bestimmung enthalten, mit welcher das Einsammeln von Bällen in „Naturflächen“ geregelt wäre. Eine solche Regelung ist in Absprache mit dem ANU zu treffen. Ebenfalls zu regeln sind die konkreten Pflegemassnahmen, welche die Betreiberin des Golfplatzes in NHG-Flächen selber ausführt. Werden solche Massnahmen durch Dritte ausgeführt, soll im Betriebsreglement auf die entsprechenden Bewirtschaftungsverträge verwiesen werden. Ein dritter Ergänzungspunkt betrifft das Thema Jagd: Der Verfasser des UVB rechnet nicht mit einer projektbedingten Abnahme der Jagdintensität und damit auch der Ab-

schüsse. Da im Golfplatzareal auch künftig die Ebene zumindest von Rehen für die Äsung besucht werden wird, sollten die häufigsten Konflikte zwischen Golf- und Jagdbetrieb (Mähen ausserhalb der Betriebszeiten, Nachsuche mit Hunden) im Sinne einer Betriebsvorschrift (Mähen und Betriebszeit: während der Jagd ab 9:00 Uhr) im Platzreglement und/oder im Betriebsreglement gelöst werden. Das Betriebsreglement soll in Absprache mit den interessierten Kreisen und der Wildhut mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt werden.

3.6.3 Landschaftsschutz, Heimatschutz

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB weist das Projektgebiet eine vielfältige Landschaftsstruktur auf und zeichnet sich durch ein Mosaik von landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchsetzt mit Waldflächen, Feldgehölzen, Einzelbäumen und landwirtschaftlichen Gebäuden, aus.

Das Projektgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan grösstenteils in einer Landschaft von regionaler Bedeutung (02.LS.15R), mit zugeordnetem Koordinationsstand Zwischenergebnis.

Laut UVB befinden sich innerhalb der Golfplatzzone keine archäologischen Fundstellen. Im Bereich der Hügelkuppe „Brand“ vermutet der Archäologische Dienst (AD) nämlich eine ur- oder frühgeschichtliche Siedlung. Auch wenn die Hügelkuppe von der geplanten Golf- und Freizeitanlage nicht tangiert wird, empfiehlt der UVB die Ausscheidung einer Archäologiezone.

Während der Bauphase wird das Landschaftsbild gemäss UVB durch die tiefbaulichen Eingriffe beeinträchtigt, was lokal zu einer zeitlich befristeten Verminderung der Qualität des Landschaftsbildes führt. Aus der Ferne werden die Bauarbeiten wegen der schlechten Einsehbarkeit der Geländekammer nur unwesentlich in Erscheinung treten. Im Weiteren verweist der UVB auf die generelle Meldepflicht bei Funden und Befunden archäologischer Natur.

In der Betriebsphase werden gemäss UVB vor allem die Greens und Tees sowie die Sandbunker in Erscheinung treten. Die heutigen Landschaftsstrukturen bleiben laut UVB weitgehend erhalten. Geländeanpassungen sind nur im Bereich der Greens und Abschlüge vorgesehen.

Insgesamt ist die Anlage gemäss UVB unter gebührender Berücksichtigung der vorhandenen Landschafts- und Naturstrukturen projektiert und die Spielbahnen dementsprechend ins Gelände eingegliedert worden.

Als Ersatz für die aufgehobene Landschaftsschutzzone soll laut UVB an einem anderen geeigneten Standort eine neue Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden.

Beurteilung

Der grösste Teil des Golfplatzes ist in die Mulde des alten Dachlirieds eingebettet. Die Flanke mit dem Fm-1041 und die nördlich liegenden Kuppen mit den Waldrändern und Magerwiesen werden nicht beansprucht. Zudem bleibt auch die parkähnliche Verteilung mit Gehölzen erhalten. Zum Teil sind diesbezüglich sogar Ergänzungen vorgesehen. In der Beurteilung des ANU stellt das Golfplatzprojekt Dachli zweifellos einen nicht unerheblichen Eingriff in eine regional bedeutsame, schützenswerte Landschaft dar. Dem Vorhaben stehen jedoch keine überwiegenden – sprich nationalen - Landschaftsschutzinteressen entgegen, so dass das Golfplatzvorhaben einer Interessenabwägung zugänglich ist. Die Gemeinde wird ersucht, die teilweise Aufhebung der bestehenden Landschaftsschutzzone in Absprache mit dem ANU zu kompensieren.

Der Archäologische Dienst Graubünden (AD) hat sich nur im Rahmen der Vorprüfung zum Golfplatzprojekt geäußert. Die Hinweise des AD sind im UVB berücksichtigt worden. Die Gemeinde hat es jedoch unterlassen, die Hügelkuppe „Brand“ planerisch besonders zu schützen. Da im fraglichen Bereich keine Projektelemente liegen und das Gebiet nach wie vor in einer Landschaftsschutzzone verbleibt, kann diese Unterlassung akzeptiert werden.

3.6.4 Wald

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss den Angaben im Rodungsgesuch beträgt die Rodungsfläche rund 2'750 m². An Stelle von Realersatz sind laut UVB Massnahmen zu Gunsten der Natur vorgesehen. Konkret soll das westlich der Spielbahn 7 im Wald gelegene Flachmoor ausgelichtet und danach vor dem Einwachsen geschützt werden. Dadurch können gemäss UVB nicht nur eine deutliche Aufwertung des Moors, sondern auch gute Äsungsflächen für das Wild geschaffen werden. Bei der Ausführung ist laut UVB darauf zu achten, dass das anfallende Holz entfernt wird. Es ist in jedem Fall zu vermeiden, dass Äste etc. im Moor liegen gelassen werden. Der Spielbetrieb und der Golfplatzunterhalt werden laut UVB keine negativen Auswirkungen auf den Wald verursachen. Eine vermehrte Abdrängung des Wildes in die angrenzenden Wälder und damit eine Zunahme der Verbissschäden ist gemäss UVB nicht zu erwarten. Durch die neue Wildruhezone nördlich des Golfplatzareals ist tendenziell mit positiven Auswirkungen auf den Wald zu rechnen. Laut UVB bleiben die durch das Projektgebiet führenden Güterwege sowohl während der Bau- als während auch der Betriebsphase benutzbar.

Beurteilung

Das Amt für Wald (AfW) stellt fest, dass sich die Projektauswirkungen auf den Wald gestützt auf den UVB grundsätzlich abschliessend beurteilen lassen. Das BVFD kann die erforderliche Rodungsbewilligung in Aussicht stellen.

Aus der Stellungnahme des AfW ergibt sich ein Vorbehalt zum Betriebsreglement: Das AfW hat bereits im Rahmen der Vorprüfung bemängelt, dass das Betriebsreglement keinerlei Bestimmungen zur Benützung der Güter- und Waldwege enthält. Das AfW beantragt deshalb, dass in das Betriebsreglement klare Regelungen für die Wegbenützung für forstliche Zwecke aufgenommen werden (Zufahrtsberechtigung für Kontrollen/Unterhalt: jederzeit; für Rüsten und Abtransport bei Zwangsnutzungen: jederzeit innerhalb von 5 Arbeitstagen; für Rüsten und Abtransport bei Normalnutzungen: freie Zugänglichkeit von Mitte September bis Ende April).

Die Regierung stimmt mit dem AfW überein, dass die Zugänglichkeit der nördlich des Golfplatzes vorhandenen Wälder nach Inbetriebnahme des Golfplatzes gewährleistet sein muss. Die pauschalen Durchfahrtsberechtigungen für forstliche Zwecke in der vom AfW verlangten Form dürften jedoch zu unverhältnismässigen Einschränkungen des Golfplatzbetriebs führen. Die Regierung ordnet deshalb an, dass im Benehmen mit der Gemeinde, der Golfplatzbetreiberin und dem AfW einfach vollziehbare und verhältnismässige Regelungen betreffend die Wegbenützung für forstliche Zwecke während der Spielsaison ausgearbeitet und ins Betriebsreglement aufgenommen werden.

Im Weiteren meldet das AfW Vorbehalte bezüglich der Pflichten und Kompetenzen der Umweltbaubegleitung (UBB) an. Das AfW stellt sich auf den Standpunkt, dass für den Vollzug der Bewilligung (inklusive Rodungersatz) das AfW allein zuständig sei, was an sich unbestritten ist. Bei Wald-Flächen, welche auch der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung unterstellt sind, erachtet es das ANU jedoch als notwendig, dass für die Detailprojektierung und die Bauausführung die UBB auch vom zuständigen Forstdienst beratend beigezogen wird. Damit kann sichergestellt werden, dass mit den zu treffenden Massnahmen zugunsten der Natur (Ersatz nach Art. 7 Abs. 3 WaG und/oder Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG) eine möglichst optimale Wirkung erzielt wird. Eine entsprechende Auflage wird in die Rodungsbewilligung aufgenommen.

3.6.5 Gewässerschutz, Fischerei

a) Oberflächengewässer, Fischerei

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB befinden sich im Projektgebiet ein künstlich angelegter Teich sowie einige wenige offen geführte Bachabschnitte, welche zumindest teilweise von Drainagen gespeist werden. Gemäss UVB ist während der Bau- und Betriebsphase, eine sorgfältige Bauweise vorausgesetzt, mit keinen negativen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu rechnen. Durch die Errichtung neuer und die Renaturierung bestehender Oberflächengewässer sowie durch den gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung reduzierten Düngereinsatz ergibt sich insgesamt eine positive Bilanz für die Belange des Oberflächengewässerschutzes.

Beurteilung

Der Bewertung der Projektauswirkungen auf die Oberflächengewässer kann mit den folgenden Vorbehalten beigespflichtet werden:

Ein erster Vorbehalt betrifft das Thema Gewässerabstand: Gemäss dem Generellen Gestaltungsplan beträgt der Abstand zwischen Golfanlagen und Oberflächengewässern stellenweise weniger als 10 m. Gemäss kantonalem Richtplan müssen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen prinzipiell einen Mindestabstand von 20m gegenüber Oberflächengewässern einhalten. Ein reduzierter Gewässerabstand ist ausnahmsweise möglich, erfordert jedoch Ersatzmassnahmen. Um die ökologischen Funktionen der betroffenen Gewässer gewährleisten zu können, muss die Lage jener Spielbahnelemente der Bahnen 1-7, welche näher als 10 m an einem Oberflächengewässer liegen, so optimiert werden, dass ein mindestens 3 m breiter Pufferstreifen verbleibt. Zudem ist im BAB-Gesuch im Detail aufzuzeigen, wie die Tees und Greens entwässert werden.

Ein zweiter Vorbehalt betrifft die Gestaltung der geplanten Gewässer: Aus dem UVB ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte zur vorgesehenen Gestaltung der geplanten künstlichen Oberflächengewässer. Im UVB wird lediglich vorgeschlagen, dass der Bau der Gewässer unter der Anleitung einer Fachperson erfolgen solle. Hinsichtlich der Gestaltung von künstlichen Gewässern ergeben sich aus den Bestimmungen in Art. 37 Abs. 3 GSchG an sich klare Vorgaben für die weitere Projektierung: Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen, dass Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischen Gewässern entstehen und dass standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann (Art. 37 Abs. 2 GSchG). Damit die Anforderungen, welche Art. 37 GSchG an die Schaffung neuer Oberflächengewässer stellt, eingehalten werden können, muss im Rahmen der weiteren Projektierung somit in allererster Linie dafür gesorgt werden, dass für die neuen Oberflächengewässer genügend Raum verfügbar ist. Aus grundsätzlichen Überlegungen ist sehr zu empfehlen, möglichst naturnahe Gewässer zu schaffen, dies nach dem Vorbild der Gewässer, wie sie vor der Melioration zweifellos vorhanden waren.

b) Grundwasser**Projektauswirkungen gemäss UVB**

Gemäss UVB liegt ein kleiner Teil im nördlichen Projektareal im Gewässerschutzbereich Zone A. Im Bereich des Flachmoors von regionaler Bedeutung befinden sich zudem zwei ungefasste Quellen.

Gemäss UVB ist während der Bauphase mit keinen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu rechnen. Bauten und Anlagen, welche eine Gefahr für die Gewässer darstellen können, sind laut UVB keine vorgesehen. In der Betriebsphase ist laut UVB, im Vergleich zur heutigen Bewirtschaftung, mit einer Reduktion der Düngereinsatzmengen zu rechnen, was sich positiv auf die Grundwasserqualität auswirken wird.

Beurteilung

Die Regierung kann sich der Bewertung der Projektauswirkungen auf das Grundwasser im UVB mit Vorbehalten anschliessen.

Ein erster Vorbehalt betrifft die Beschreibung der örtlichen Grundwasserverhältnisse: Gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte 1:25'000 (Blatt 1214 Ilanz) befinden sich ungefähr bei den Koordinaten 728'690/180'150 bzw. 728'800/180'160 je eine ungefasste Quelle. Das Einzugsgebiet der beiden Quellen ist einem Gewässerschutzbereich Zone A zugewiesen. Der geplante Parkplatz sowie der obere Teil der Spielbahn 1 inkl. Abschlag liegen im Gewässerschutzbereich Zone A. Die westlichere der beiden Quellen liegt zudem im oder am oberen Rand des unteren Teils des Spielbereichs der Bahn. Für den geplanten Parkplatz und die Spielbahn 1 ist somit eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GSchG erforderlich, welche vom ANU im Rahmen des BAB-Verfahrens erteilt wird. Damit die Bewilligung erteilt werden kann, ist abzuklären und im BAB-Gesuch aufzuzeigen, wo genau die beiden Quellen liegen und welche Massnahmen zum Schutz des Grundwassers und in der Folge der Oberflächengewässer während dem Bau und dem Betrieb des Golfplatzes notwendig sind.

Ein zweiter Vorbehalt betrifft die Entwässerung der Spielbahnen. Aus dem UVB geht hervor, dass das im Bereich der Spielbahnen anfallende Wasser über die belebte Bodenschicht versickert wird, bevor es über das Entwässerungssystem in die geplanten Gewässer gelangt. Über dieses Entwässerungssystem im Bereich der Spielbahnen finden sich im UVB jedoch keine näheren Angaben. Soweit es sich dabei um die Weiterverwendung von bestehenden Drainagen handelt, ist grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden. Falls jedoch neue zusätzliche Drainagen geplant sein sollten, müsste vorgängig abgeklärt werden, wie sich eine Erweiterung bzw. Ergänzung des bestehenden Drainagenetzes auf den Grundwasserspiegel und in der Folge auf die hiervon abhängigen Moore auswirkt.

Ein dritter Vorbehalt betrifft die Entsorgung des aus den Greens und Tees anfallenden Drainagewassers. Laut UVB soll dieses in spezielle Sickerschächte eingeleitet werden. Da Drainagewasser aus den Abschlügen und den Greens erfahrungsgemäss schadstoffbelastet sein kann (vgl. UVB, Anhang 3, Düngeplan), kommt eine Untergrundversickerung nicht in Frage. Für das Abwasser aus diesen Bereichen ist ebenfalls eine Muldenversickerung vorzusehen. Im Rahmen der Bauprojektierung ist eine gesetzeskonforme Lösung für die Entsorgung des Abwassers aus dem Bereich der Tees und Greens zu suchen und im Baugesuch im Detail aufzuzeigen.

Ein vierter Vorbehalt betrifft das Thema Düngerbilanzen (Art. 14 GSchG/Art. 9, 11 und Anhang 4.5 StoV): Im UVB selbst finden sich keine konkreten Angaben, wie das anfallende Schnittgut entsorgt wird. Das Betriebsreglement (Entwurf, s. Anhang 6.3) enthält Bestimmungen zur Behandlung des Schnittguts. Ob für den anfallenden Kompost im Golfplatzunterhalt genügend Verwertungsmöglichkeiten bestehen, oder ob der anfallende Kompost resp. die aus der Kompostierung anfallenden Nährstoffe von der Landwirtschaft übernommen werden müssen, ist indessen unklar und muss im Baugesuch aufgezeigt werden.

c) Siedlungswasserbau

Projektauswirkungen gemäss UVB / Beurteilung

Gemäss UVB wird das beim Betrieb des Clubhauses anfallende Abwasser in die Kanalisation eingeleitet. Das Wasser für den Betrieb der Bewässerungsanlage und für die Speisung der geplanten künstlichen Gewässer wird ab der öffentlichen

Trinkwasserversorgung der Gemeinde Obersaxen bezogen. Eine entsprechende Zustimmung der Gemeinde liegt vor.

In gewässerschutztechnischer Hinsicht gibt das Golfplatzprojekt zu keinen Bemerkungen Anlass.

3.6.6 Umweltschutz

a) Lufthygiene, Lärmschutz, Erschütterungen

Projektauswirkungen gemäss UVB

Gemäss UVB ist davon auszugehen, dass im Raum Obersaxen im Ausgangszustand die geltenden Immissionsgrenzwerte nach der eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV), ausser für Ozon, sowie die geltenden Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Während der Bauphase entstehen laut UVB vor allem durch die Materialtransporte sowie durch die Baumaschinen Mehremissionen, welche jedoch keinen messbaren Einfluss auf die Immissionssituation in Obersaxen haben werden. Als Massnahmen zum Schutz der Umwelt wird der Einsatz von gut gewarteten und dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Baumaschinen und Baugeräten sowie Lastwagen vorgeschlagen.

Während der Betriebsphase ist laut UVB mit einem projektbedingten Mehrverkehr von ca. 40 Fahrten im Tagesdurchschnitt (DTV) zu rechnen. Laut UVB verursacht der vom Golfplatz induzierte Mehrverkehr im Maximum eine Zunahme von 100-120 kg NO_x- und 38-47 kg HC pro Jahr. Bezogen auf die Schadstoffemissionen in der Standortgemeinde Obersaxen entspricht dies einer projektbedingten Emissionszunahme von < 1% beim Parameter NO_x- und von < 0.5 ‰ beim Parameter VOC. Bezüglich der Lärmauswirkungen gelangt der Verfasser des UVB zum Schluss, dass der projektbedingte Mehrverkehr weder im Bereich des Parkplatzes noch entlang der Zufahrtsrouten übermässige Lärmimmissionen verursachen wird.

Beurteilung

Es ist festzuhalten, dass die Luftschadstoffimmissionssituation im Projektgebiet auch künftig hauptsächlich vom Gesamtverkehr sowie den Feuerungen beeinflusst wird, und dass sowohl der Golfplatzverkehr als auch die Unterhaltsfahrzeuge des

Golfclubs als Emissionsquellen von PM₁₀ und Ozon-Vorläufersubstanzen im Raum Dachli von untergeordneter Bedeutung sein werden. Mehremissionen sind zwar aus lufthygienischer Sicht grundsätzlich immer unerwünscht. Die projektbedingten Mehremissionen während der Bau- und der Betriebsphase haben jedoch absehbar keinen messbaren Einfluss auf die Immissionssituation im Raum Obersaxen. Dies befreit die Anlagenbetreiberin jedoch nicht von der Pflicht, im Rahmen der Vorsorge die nach dem Stand der Technik möglichen, betrieblich und wirtschaftlich machbaren emissionsmindernden Massnahmen zu treffen.

Für die Bauphase bedeutet dies konkret folgendes: Das Bauvorhaben erfüllt die Kriterien der Massnahmenstufe A gemäss Baurichtlinie Luft (BauRRL) des BUWAL (Schwellenwerte für ländliche Gebiete Erdverschiebungen auf einer Fläche von < 10'000 m² bzw. im Umfang von < 20'000 m³). Es wird dennoch empfohlen, dass die Ausstattung der auf der Baustelle eingesetzten Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren mit mehr als 30 kW Leistung mit Partikelfilter-Systemen als Zuschlagskriterium in die Bauausschreibungsunterlagen aufgenommen wird.

Für die Betriebsphase sieht die Regierung, zusätzlich zur Berücksichtigung des Stands der Technik bei den eingesetzten Maschinen, auch Möglichkeiten für sinnvolle emissionsmindernde Massnahmen bei den Treibstoffen: Bei benzinbetriebenen Motorgeräten wie Motormäher, Trimmer etc. sollte ausschliesslich aromatenfreies Gerätebenzin verwendet werden. Diese Massnahme ist neben der Umweltrelevanz vor allem auch zum Schutz des Personals (Benzoldämpfe) zu empfehlen.

Zu den Aspekten des Lärmschutzes ist folgendes festzuhalten: Der UVB enthält nur eine allgemeine Beurteilung der Lärmauswirkungen des projektbedingten Mehrverkehrs. Im Ergebnis gelangt der UVB jedoch zu korrekten Schlüssen; die Bestimmungen über die Mehrbelastung von Verkehrsanlagen (Art. 9 LSV) können zweifellos eingehalten werden. Die Parkierungsanlage selbst gilt als ortsfeste Anlage, welche die Planungswerte einzuhalten hat. Die Regierung teilt die Beurteilung im UVB, dass die von der Parkierungsanlage allein verursachten Lärmimmissionen die massgeblichen Planungswerte einzuhalten vermag.

b) Bodenschutz**Projektauswirkungen gemäss UVB**

Gemäss UVB (Anhang 4) besteht das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Raum Dachli aus undurchlässigem, metamorphem Ilanzer Verrucano sowie darüberliegendem Moränematerial. Laut UVB hat die Bodenkartierung gezeigt, dass im Projektgebiet vor allem saure Moorböden und im westlichen Bereich saure Braunerde, Braunerde-Gley sowie anstehender Fels (Ilanzer Verrucano) vorkommen. Die Moorböden und die Braunerde sind stark bis mässig tiefgründig, der Braunerde-Gley ist ziemlich flachgründig.

Laut UVB umfassen die Terrainveränderungen eine Fläche von rund 3.8 ha; ca. 9'250 m³ müssen abgetragen und ca. 13'250 m³ aufgetragen werden. Das heisst, dass rund 4'000 m³ Erdmaterial zugeführt werden müssen.

Gemäss UVB stellen vor allem die Moorböden besondere Anforderungen an die Bauausführung und die Baustellenorganisation. Um eine bodenschonende Ausführung der Erdarbeiten - in Übereinstimmung mit Art. 33 Abs. 2 USG und Art. 6 VBBo - zu gewährleisten, wird im UVB eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen.

Beurteilung

Mit dem Bodenbericht im Anhang 4 sowie den Angaben im UVB zur Vegetation und zu den Aspekten des Bodenschutzes liegen fundierte Grundlagen zum Ausgangszustand und damit auch für die Bauausführung vor. Zum Thema Rückbau äussert sich der UVB jedoch nicht. Gestützt auf diese Grundlagen ist davon auszugehen, dass das Golfplatzprojekt ausserhalb der Spielbahnen, Übungsanlagen etc. keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden verursachen wird. Voraussetzung ist der Einsatz eines Baubegleiters bereits bei der Detailprojektierung, insbesondere für die Erdbewegungen.

Im Bereich der Spielbahnen lassen sich die Projektauswirkungen auf den Boden jedoch nicht beurteilen, weil in den Plänen und Tabellen nicht klar ausgewiesen ist, wie der Spielbahnaufbau effektiv erfolgen wird. Aus Sicht des Bodenschutzes ist dabei nicht nur die Bau- und Betriebsphase von Interesse, sondern auch eine allfällige Stilllegung der Anlage.

Von besonderer Bedeutung ist aufgrund der speziellen Bodenverhältnisse (Moorboden) die Frage, wo welche Rekultivierungsziele bestehen und inwieweit eine allfällige Rückführbarkeit beim vorliegenden Projekt im Bereich der Bodeneingriffe gewährleistet ist. Für ein Wiederherstellungskonzept müsste bekannt sein, wie die Spielbahnen effektiv gebaut werden. Erfahrungsgemäss wird der Boden im Bereich der Fairways in den obersten 30 cm mit ackerbaulichen Methoden intensiv bearbeitet und allenfalls wird Sand eingearbeitet. Zudem sind gemäss UVB auch im Bereich der Fairways Entwässerungsmassnahmen vorgesehen (vgl. UVB, S. 17 und Anhang 4, Bericht zur bodenkundlichen Kartierung, Kap. 7.5), was vor allem bei organischen Böden einen erheblichen Einfluss auf die Bodenentwicklung und mithin auf die Bodenfruchtbarkeit verursachen kann. Der UVB enthält hierzu keine Angaben. Um die standörtliche Bodenfruchtbarkeit und damit auch Rückführbarkeit des Golfplatzes gewährleisten zu können, erachtet es das ANU, gestützt auf Art. 33 USG und Art. 6 VBBö, als unabdingbar, dass ein angepasster Spielbahnaufbau entwickelt wird, welcher gewährleistet, dass im O-Horizont keine Bodenbildungsprozesse (Mineralisation) ausgelöst werden.

Im Rahmen der Bauprojektierung sind hierzu unter Beizug eines Umweltbaubegleiters die Bodenabklärungen entsprechend zu verfeinern und der Bodenbericht zu ergänzen. Für die Bauausführung ist der Umweltbaubegleitung zudem Weisungsbefugnis gegenüber der örtlichen Bauleitung zu erteilen. Für die Baubegleitung im Bereich Bodenschutz ist das Merkblatt Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen (div. Kantone, 2003) verbindlich. Mit dem BAB-Gesuch ist ein Pflichtenheft für die bodenkundliche Baubegleitung einzureichen. Darin ist namentlich auch das Vorgehen bei schlechtem Wetter verbindlich zu regeln.

c) *Abfallbewirtschaftung*

Gemäss UVB sind innerhalb des Projektperimeters keine Verdachtsflächen vorhanden. Bezüglich der Entsorgung des Schnittguts verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel Grundwasser.

3.6.7 Wanderwege

Gemäss UVB muss das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz nur kleinräumig umgelegt werden. In der Betriebsphase bestehen keine projektbedingten Beeinträchtigungen von Wanderwegen. Seitens der Fachstelle für Fuss- und Wanderwege werden keine Einwände gegen die Wegverlegung geltend gemacht. Die Fachstelle verlangt lediglich, dass die Wanderwege wieder entsprechend signalisiert werden.

Gegenüber der vorgesehenen Verlegung des Wanderwegs bestehen aus naturschützerischen Gründen allerdings Vorbehalte. Das ANU erachtet es aus den vorstehend genannten Gründen (vgl. Ziffer 3.6.2 lit. c) als erforderlich, dass die geplante Wegverbindung sowohl hinsichtlich Linienführung als auch bezüglich der Funktion (Wanderweg oder nur noch Golfverbindungswege), unter Berücksichtigung des Störungspotenzials, kritisch überprüft und optimiert wird.

4. Gesamtbeurteilung

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Machbarkeit des Golfplatzvorhabens sowie der Projektauswirkungen auf die Landwirtschaft sind noch Fragen offen, welche auch für die Gesamtbeurteilung der Umweltauswirkungen des Golfplatzvorhabens in Dachli mitentscheidend sind. Zudem sind noch nicht genügend NHG-Ersatzmassnahmen ausgewiesen. Diese Probleme müssen zwingend bis zur Baueingabe gelöst sein.

Falls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die betriebswirtschaftliche Nachhaltigkeit nachgewiesen wird und falls die Belange der Landwirtschaft ohne Intensivierungsschub bei den ökologischen Ausgleichsflächen ausserhalb des Projektperimeters gelöst und überdies zusätzliche Ersatzmassnahmen nach NHG festgelegt werden können, ergeben sich aus den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften zum Schutz der Umwelt ansonsten keine generellen Ausschlussgründe gegen das Golfplatzprojekt Dachli, wobei das Projekt gemäss den Erwägungen in verschiedenen Punkten angepasst, ergänzt und vertieft werden muss.

Gesamthaft betrachtet kommt die Regierung mit der Gemeinde zum Schluss, dass das regionalwirtschaftliche Interesse an der Schaffung einer „Golfregion Surselva“ im Allgemeinen und an der Realisierung der Golfanlage in der Gemeinde Obersaxen zwecks Förderung des Sommertourismus und besserer Auslastung der vorhandenen touristischen Unterkünfte und Infrastrukturen derart hoch zu gewichten ist, dass die trotz aller Sorgfalt bei der Bauausführung und trotz aller ökologischer Ersatzmassnahmen und sonstiger Massnahmen zugunsten der örtlichen Landwirtschaft zweifellos verbleibenden Nachteile für die Landwirtschaft, die Natur und die Landschaft dagegen nicht aufzukommen vermögen. In der Gesamtinteressenabwägung überwiegt mit anderen Worten letztlich das Interesse an der Realisierung der Golfanlage die entgegenstehenden landwirtschaftlichen und naturkundlichen Anliegen, immer vorausgesetzt, die Vorbehalte und Auflagen gemäss UVB und gemäss vorliegendem Genehmigungsbeschluss werden berücksichtigt.

5. Abschliessend erforderliche Bewilligungen

Im Anschluss an die vorliegende Genehmigung der projektbezogenen Nutzungsplanung für die Golf- und Freizeitanlage Dachli bedarf es zu deren Realisierung noch folgender Bewilligungen:

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

Die Realisierung des vorliegenden Projektes bedarf einer Baubewilligung der Gemeinde. Das Baueingabeprojekt hat alle vorgesehenen Anlageteile zu enthalten, und die im Umweltverträglichkeitsbericht sowie im vorliegenden Genehmigungsbeschluss enthaltenen Auflagen für die Projektierung sind mit zu berücksichtigen.

b) Zustimmungsverfügung im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 5 Abs. 2 KRG)

Die Baubewilligung der Standortgemeinde ist vorgängig deren Eröffnung an die Gesuchstellerin mitsamt den erforderlichen Auflagen, Baueingabeplänen, Betriebsbedingungen und weiteren erforderlichen Unterlagen dem DIV zur Zustimmung zu un-

terbreiten, wobei anzumerken ist, dass es sich um eine Zustimmung zu einem nutzungsplankonformen Bauvorhaben gemäss Art. 22 RPG handeln wird.

c) Gewässerschutzrechtliche Einleitungsbewilligung nach Art. 7 GSchG

Das Vorhaben erfordert eventuell eine gewässerschutzrechtliche Einleitungsbewilligung nach Art. 7 GSchG, welche vom ANU im Rahmen des BAB-Zustimmungsverfahrens gegebenenfalls erteilt würde.

d) Bewilligung für Eingriffe in schützenswerte Biotope nach Art. 20 Abs. 6 NHV

Für die Eingriffe in schützenswerte Biotope ist eine Bewilligung nach Art. 14 Abs. 6 NHV erforderlich. Diese Bewilligung kann im Rahmen des BAB-Zustimmungsverfahrens erteilt werden, sofern Gewähr besteht, dass genügende Ersatzmassnahmen nach NHG/NHV ausgewiesen und diese innert nützlicher Frist realisiert werden.

e) Schlussbemerkungen betreffend zusätzlich erforderlicher Bewilligungsverfahren

Die vorerwähnten Bau- und Spezialbewilligungen können als in Aussicht gestellt betrachtet werden, sofern bei der Erarbeitung des Bauprojektes die Nutzungsplanung, die Vorgaben und Massnahmen gemäss UVB sowie die in den vorliegenden Genehmigungsbeschluss aufzunehmenden Auflagen beachtet werden.

Weitere Bewilligungen gestützt auf die Spezialgesetzgebung sind aufgrund des gegenwärtigen Kenntnisstandes über das Projekt nicht erforderlich. Sofern für die Realisierung der Anlage nebst den vorstehend erwähnten Bewilligungen trotzdem noch weitere, derzeit noch nicht absehbare Bewilligungen erforderlich sind, bleiben die entsprechenden Verfügungen vorbehalten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeinde Obersaxen am 3. April 2004 beschlossene projektbezogene **Nutzungsplanung zur Realisierung der Golf- und Freizeitanlage Dachli**, bestehend aus einer Teilrevision des Baugesetzes, dem Zonenplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli, dem Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli und dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Golf- und Freizeitanlage Dachli, wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden allgemeinen Auflagen und Anliegen sowie mit den Auflagen aus der UVP (vgl. Ziff. 2 hienach) **genehmigt**:
 - a) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis der betriebswirtschaftlichen Nachhaltigkeit (Finanzierbarkeit des Betriebes) zu erbringen.
 - b) Die im GGP festgelegten Spielbahnen werden generell unter dem Vorbehalt von naturkundlich oder gewässerschutzrechtlich bedingten Optimierungen im Rahmen der Bauprojektierung genehmigt.
 - c) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass angemessene finanzielle Rückstellungen zur Sicherstellung einer allfälligen späteren Durchführung des Rückbaus vorhanden sind, ansonsten eine entsprechende Auflage in der BAB-Zustimmungsverfügung verfügt wird.
 - d) Die Gemeinde Obersaxen wird ersucht, als Ersatz für die Verkleinerung der Landschaftsschutzzone im Projektgebiet in Absprache mit dem ANU ein geeignetes Landschaftsschutzobjekt zu bestimmen unter Schutz zu stellen.

2. Es wird gestützt auf den UVB vom Oktober 2003 betreffend das Vorhaben „Golf- und Freizeitanlage Dachli“ des Ingenieurbüros Umwelt Beratung Monn, Camischolas, gestützt auf den zum UVB erstellten Beurteilungsbericht des ANU vom 23. Dezember 2004 sowie unter den nachstehend aufgeführten zusätzlichen Auflagen **festgestellt**, dass die vorgesehene Golf- und Freizeitanlage Dachli gemäss der vorliegenden projektbezogenen Nutzungsplanung **umweltverträglich errichtet und betrieben werden kann**:
- a) Die im UVB vorgeschlagenen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind entsprechend dem jeweiligen Projektfortschritt zu realisieren.
 - b) Für die Umsetzung der verschiedenen Schutz-, Ersatz- und Kompensationsmassnahmen ist ab der Bauprojektierung eine Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Mit dem BAB-Gesuch ist ein Pflichtenheft für die UBB einzureichen, worin deren Aufgaben und Kompetenzen sowie auch das Vorgehen bei nasser Witterung verbindlich geregelt werden. Der Name des/der Beauftragten ist dem ANU spätestens bis Baubeginn mitzuteilen.
 - c) Der Zustand des Geländes ist vor, während und nach Abschluss der Bauarbeiten fotografisch zu dokumentieren, und die Fotodokumentation ist dem ANU zusammen mit dem Abnahmeprotokoll der Umweltbaubegleitung (UBB) zuzustellen.
 - d) Im Baugesuch sind Angaben über die landwirtschaftlichen Anträge des Amtes für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen und Vermessung (ALSV) zu machen.
 - e) Die ausserhalb des Golfplatzareals gelegenen Ersatz- und Ausgleichsstandorte sind mittels Dienstbarkeitsverträgen und/oder durch Überlagerung mit einer Naturschutzzone langfristig zu schützen.
 - f) Die Pflege der Ersatz- und Ausgleichsstandorte ist vertraglich zu regeln. Die Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Bewirtschaftungsverträge vorliegen.

- g) Das Betriebsreglement ist bis zur Baueingabe im Sinne der Erwägungen in Absprache mit den betroffenen Amtsstellen zu ergänzen.
- h) Die Spielbahnen 2,3,5 sowie 7-9 sind so zu optimieren, dass die angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen (biologische Pufferzonen) möglichst ungeschmälert erhalten bleiben.
- i) Die geplante Wanderwegverbindung zwischen Spielbahn 6 und Clubhaus ist zu überprüfen.
- j) Der südliche Hauptstrang der Wasserleitung ist mit dem Bau des Golfverbindungswegs zu koordinieren. Beim Bau der Leitung ist zudem mit einer entsprechenden Bauweise sicherzustellen, dass kein Entwässerungseffekt im angrenzenden Flachmoor von regionaler Bedeutung entsteht.
- k) Als zusätzliche Ersatzmassnahme nach NHG sind in Absprache mit dem ANU im Flachmoor von nationaler Bedeutung „Bannwald“ (Objekt 1069) mögliche bauliche Aufwertungsmassnahmen zu prüfen und soweit erforderlich zu treffen sowie ein Pflegeplan auszuarbeiten und die Pflege vertraglich zu regeln. Falls sich diese Ersatzmassnahmen nicht realisieren lassen, ist das Defizit an NHG-Ersatzflächen bis zur Baueingabe in Absprache mit dem ANU andernorts zu kompensieren.
- l) Entlang den bestehenden und geplanten Oberflächengewässer ist beidseitig ein mindestens 3 m breiter Pufferstreifen auszuscheiden und nach den Anweisungen der UBB mit standortgerechter Ufervegetation zu bepflanzen. Im Baugesuch ist entsprechend aufzuzeigen, wie die geplanten neuen Oberflächengewässer gestaltet werden. Um eine möglichst naturnahe Gestaltung der Oberflächengewässer erreichen zu können, wird empfohlen, alte Luftaufnahmen welche den Zustand vor der Melioration zeigen, zu konsultieren.

- m) Im Baugesuch ist aufzuzeigen, wie das anfallende Schnittgut entsorgt wird. Für den Golfplatz ist eine Nährstoffbilanz zu berechnen, und es ist der Einfluss auf die Düngerbilanzen von Landwirtschaftsbetrieben aufzuzeigen, falls eine Verwertung von Kompost aus dem Golfareal durch Landwirtschaftsbetriebe vorgesehen sein sollte.
 - n) Im Baugesuch ist die genaue Lage der beiden in der Gewässerschutzkarte eingetragenen ungesassten Quellen (Koordinaten ca. 728'690 / 180'150 und 728'800 / 180'160) aufzuzeigen sowie die erforderlichen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers und in der Folge der Oberflächengewässer (Bau- und Betriebsphase) darzustellen.
 - o) Im Baugesuch ist im Detail aufzuzeigen, wie das anfallende, zumindest zeitweilig verschmutzte Drainagewasser entsorgt wird.
 - p) Im Rahmen der Bauprojektierung ist den speziellen Bodenverhältnissen (Moorboden) besonders Rechnung zu tragen. Hierzu sind die Bodenabklärungen unter Beizug eines qualifizierten UBB's zu vertiefen und zu ergänzen. Das Merkblatt Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen (div. Kantone 2003) ist verbindlich einzuhalten.
 - q) Im Baugesuch ist aufzuzeigen, welche emissionsmindernden Massnahmen in welcher Projektstufe getroffen werden. Für die Bauphase ist die Baurichtlinie Luft (Entwurf) des BUWAL massgebend.
 - r) Für die Golfwege ist eine möglichst landschaftsschonende Bauweise vorzusehen. Das Bauprojekt ist bis zur Baueingabe mit dem ANU zu bereinigen.
3. Die erforderliche Rodungsbewilligung des BVFD kann in Aussicht gestellt werden.

- ## 8. Mitteilung

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]t
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Dr. Eveline Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen