

EINWOHNERGEMEINDE HOSPENTAL

Teilzonenplan Tourismusresort

Ergänzung der Bauordnung (BO)



15. Januar 2007*

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

I. **Die Bauordnung der Gemeinde Hospental vom 12. Juni 1977 wird wie folgt ergänzt:**
(kursiv – Änderungen)

Art. 63 (BauG Art. 29)

Zonenarten

Das Gemeindegebiet wird durch Erlass der Zonenplanverfügung nach Art. 62 und im Verfahren nach Art. 30 des Kant. Baugesetzes in folgende Zonen eingeteilt:

Abkürzung Farbe

BAUZONEN

Dorfzone	DZ	braun
Wohnzone zweigeschossig	W2	orange
Gewerbezone	GZ	violett
Zonen für öffentl. Werke	ZöW	grau
Freihaltezone	FZ	grün

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

Übriges Gemeindegebiet UeG

WEITERE ZONEN UND GEBIETE

Intensiverholungszone Golf IG hellblau

Art. 68a (neu)

- Intensiverholungszone Golf IG 1 Die Intensiverholungszone Golf dient dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt. Vorhandene landschaftstypische Elemente und Naturobjekte sind zu berücksichtigen. Sämtliche Anlagen haben sich den Bedürfnissen des Hochwasserschutzes unterzuordnen.
- 2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfs für den Golfplatz, namentlich:
- a) Golfplatz mit 18 Löchern
 - b) Driving Range
 - c) Clubhaus, Restaurationsbetrieb inkl. Parkieranlagen und Zufahrtsstrassen
 - d) Bauten und Anlagen, die zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Pflege des Golfplatzes erforderlich sind.

Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Für diese gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

- 3 Mit dem Bau des Golfplatzes kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:
- a) zwei Hotels
 - b) Sportanlagen in der Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
 - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden.
 - d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof.

Die notwendigen Sicherheiten sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

- 4 Es besteht Quartiergestaltungspflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. Im Quartiergestaltungsplan ist die Einhaltung der „Drei Drittel Regel“ nachzuweisen:
- a) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.
 - b) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughs (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.
 - c) Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.
- 5 Im Quartiergestaltungsplan sind zudem zu regeln respektive aufzuzeigen:
- a) Diejenigen Flächen, die für den Naturschutz reserviert werden und in einem nächsten Nutzungsplanverfahren als Naturschutzzone festgesetzt werden.
 - b) Die Bereiche für den Golfsport, die vorgesehenen und erforderlichen Terrainveränderungen.
 - c) Diejenigen Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.
 - d) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
 - e) die generelle Gestaltung der Bauten
 - f) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume (Landschaftsgestaltung, Strassen, Rad-, Fuss- und Wanderwege, Loipen, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
 - g) die Sicherstellung der Erschliessung, Ver- und Entsorgung (Strassen- und Wege, Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers).
- 6 Bei Aufgabe der Golfnutzung ist der Golfplatz innert 5 Jahren rückzubauen, insbesondere die Intensiv-Golfnutzungs-Flächen, Hochbauten und nicht mehr benötigten Infrastrukturanlagen. Die Intensiverholungszone Golf wird in diesem Fall automatisch aufgehoben und das Gebiet fällt der Landwirtschaftszone zu.

II.

Diese Ergänzung der Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren ausser Kraft, wenn im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung die integrale Realisierung des Tourismusresorts nicht sichergestellt wird. Die Definition der integralen Realisierung des Tourismusresorts richtet sich nach Art. 68a Abs. 3.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 19. Januar 2007 bis 19. Februar 2007. Vom Gemeinderat zu Handen der Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet am 7. März 2007.

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Von der Gemeindeversammlung zu Handen der Urnenabstimmung verabschiedet am 3. April 2007.

Von der Urnenabstimmung angenommen am

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Kanzleidirektor

.....