

Golfplatz in Küssnacht am Rigi

Liegenschaften Schwanden, Chliarni, Neuhaus, Talweid, Grossarni

Sonderbauvorschriften

Revidiert gem. RRB Nr. 1725 vom 30.09.1997
Revidiert gem. Eingabe vom 02.09.1999:
Aenderung Baubereiche Talweid (Planrevision
vom 19.8.1999)

Oeffentlich aufgelegt vom 25. März bis 25. April 1994

Erlassen vom Bezirksrat Küssnacht am Rigi mit Beschluss Nr. 1054 am 11. Mai 1994.

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 1207 am 28. Juni 1994.

1. Gestaltungsplanänderung genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 1725 vom 30. September 1997.

2. Gestaltungsplanänderung genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 314/2000 vom 29. Februar 2000 und RRB Nr. 1149 vom 17.9.02

Der Bauamann:

Theo Zurfluh
Talweid
6403 Küssnacht am Rigi

Theo Zurfluh



Der Staatsdirektor:

J. Schmid
Golf Küssnacht
Grossarni Golf Betriebs AG
Grossarni
6403 Küssnacht am Rigi

J. Schmid

Genehmigt mit BzRB-Nr. 1118 vom 10.11.1999

NAMENS DES BEZIRKSRATES KÜSSNACHT AM RIGI
Der Bezirksammann Der Landeschreiber

Sam H

J. Schmid

Der Bezirksrat Küssnacht

gestützt auf
§24 und §§ 30 und 31 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes
sowie Art. 53a des Baureglementes des Bezirks Küssnacht,

auf Antrag der Grundeigentümer

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan für den Golfplatz Küssnacht am Rigi, umfassend die Liegenschaften Schwanden, Chliarni, Neuhaus, Talweid und Grossarni, bezweckt die Erstellung und den Bau eines 18-Loch-Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen.

Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Gestaltungsplan 1:2000 vom 10.03.1994, im folgenden Plan genannt
- c) Teil B: „ergänzender Bericht zum Gestaltungsplan“ aus dem erläuternden Bericht
- d) Vereinbarung mit der WWF Sektion Schwyz
- e) Aenderung Gestaltungsplan Situationsplan 1:2000 vom 28.04.1997
- f) Aenderung Gestaltungsplan Situationsplan 1:2000 vom 19.08.1999.

2 Wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist der „Erläuternde Bericht“ Teil A und Teil C.

Erläuternder Bericht zur Aenderung des Gestaltungsplanes vom 28.04.1997.

Art. 3 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan vom 10.3.1994 bezeichnete Gebiet, sowie für die Gestaltungsplanänderung Situation 1:2000 vom 28.04.1997.

Art. 4 **Uebrigendes andwendbares Recht**

1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirkes Küssnacht sowie die einschlägige kantonale Gesetzgebung.

2 Für bestehende Bauten und Anlagen, die in diesen Sonderbauvorschriften nicht erfasst sind, gilt die Bestandesgarantie. Sie können insbesondere im Sinne von § 72 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zweckendssprechend unterhalten werden.

3 Für bestehende Wohnbauten gilt die Bestandesgarantie im Sinne vom § 72 PBG nur beschränkt. Wird in den Bereichen für landwirtschaftliche Wohnbauten neuer Wohnraum geschaffen, so ist der bestehende Wohnraum im Sinne von Art. 17 dieser Sonderbauvorschriften anzurechnen oder abzubrechen. Diese Regelung gilt auch wenn der bestehende Wohnraum ausparzelliert, resp. verkauft wurde.

Art. 5 **Sicherheit**

Die einzelnen Anlagen (wie Wege, Golfanlagen) sind im Bauprojekt so zu gestalten und zu unterhalten, dass weder Golfspieler noch Dritte innerhalb oder ausserhalb der Intensiverholungszone durch das Golfspiel gefährdet werden.

B. Bereiche für Golfinfrastrukturen

Art. 6 **Allgemeines**

Im Bereich für Golfinfrastrukturen sind zugelassen:

- Parkplätze und Verkehrsflächen;
- Bauten für den Golfbetrieb;
- Weitere dazugehörende Nebenanlagen.

Art. 7 **Erschliessung und Parkierung**

1 Die Erschliessung für den Verkehr führt ab der Haltikerstrasse über die im Plan dargestellte Zufahrtsstrasse.

2 Die im Plan entsprechend bezeichneten Wege sind öffentlich begehbar.

3 Die Zahl der oberirdischen Parkplätze soll die Zahl von 150 Plätzen nicht überschreiten.

Art. 8
Bauten für den Golfbetrieb

1 Die Bauten für den Golfbetrieb in den Baubereichen für Golf-Infrastrukturen sind vor allem für folgende Zwecke bestimmt: Clubräume, Sekretariat, Büro, Sitzungszimmer, Saal, Umkleideräume, Sportshop, öffentlich zugängliches Restaurant, Bar, Indoor-Driving-Room, sowie betriebsnotwendige Wohnungen, Werkstätten, Maschineneinstellräume.

2 Vorbehalten bleiben die kantonalen Sonderbewilligungen für einzelne Betriebsarten.

Art. 9
Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für Versorgung und Entsorgung sind mit dem Bauprojekt auszuweisen und sicherzustellen.

C. Bereiche für Golfanlagen und Landwirtschaft

Art.10
Nutzung

1 Der Bereich für Golfanlagen und Landwirtschaft ist vorab für Golfflächen bestimmt. Als Golfflächen gelten Abschläge, Greens, Bunkers, Fairways, Semiroughs, Driving Range, Putting Greens und Pitching Greens.

2 Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und/oder als oekologische Ausgleichsfläche gestaltet und unterhalten.

Art. 11
Golfflächen
a) Flächenbedarf

Die Golfflächen dürfen eine Fläche von insgesamt 35 ha nicht überschreiten.

Art. 12
b) Gestaltungs- Nutzungs- und Unterhaltsvorschriften

1 Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen sind im Plan richtplanmässig festgelegt. Die Baubehörde kann Abweichungen davon im Baubewilligungsverfahren bewilligen, sofern dadurch die Gestaltungsidee gewahrt bleibt und keine anderen Sonderbauvorschriften dadurch verletzt werden.

2 Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es dürfen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden, vielmehr sind die bestehenden Strukturen zu übernehmen.

3 Greens und Anschläge dürfen den Bedürfnissen entsprechend, Fairways und Semi-roughs nur bei nachgewiesenem Bedarf in geringem Masse gedüngt werden. Bei der Düngung sind nebst Art. 27 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer die Vorschriften, Einschränkungen und Verbote des Anhangs 4.5 der eidg. Verordnung über umweltgefährdende Stoffe einzuhalten.

4 Anfallendes Aushubmaterial ist bei der Golfplatzgestaltung wieder zu verwenden.

5 Der bestehende Hochstamm - Obstbaumbestand ist möglichst zu erhalten; zudem sind neue einheimische Obstbäume zu pflanzen, sodass sich ein Totalbestand von ca. 400 Obstbäumen ergibt.

6 Pestizide dürfen nur in einem umweltverträglichen Mass, nach den Vorschriften des Anhangs 4.3 der eidg. Verordnung über umweltgefährdende Stoffe, eingesetzt werden.

Art. 13

Oekologische Ausgleichsflächen

a) Ziele, Flächenbedarf

1 Im Bereiche für Golfanlagen und Landwirtschaft sind alle Flächen, die nicht von den Golfflächen beansprucht werden, mindestens aber ein Drittel als oekologische Ausgleichsflächen regiontypisch zu gestalten.

2 Es ist eine strukturreiche, halboffene Landschaft mit geringer Nährstoffbelastung als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.

3 Die ökologischen Ausgleichsflächen können teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Die bestehenden Waldränder sind zu erhalten und aufzuwerten.

Art. 14

b) Gestaltungselemente

Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen folgende Elemente (nährstoffarm soweit möglich, konsequent mit einheimischen Arten, die in der Gegend vorkommen):

- Hecken und Feldgehölze mit Krautsaum und Hochstaudenfluren;
- Einzelbäume und Streuobstbestände;
- Gestufte Waldränder;
- Artenreiche Wiesen;
- Gewässer;
- Ruderalstandorte.

Art. 15
d) Wegnetz

Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte bleiben erhalten; die Wege sind im Plan dargestellt.

Art. 16
e) Gestaltung, Pflege

Die Ausführungsplan für die definitive Gestaltung der einzelnen ökologischen Ausgleichsflächen, die Bepflanzungspläne und das Pflegekonzept sind im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Art. 17
Bauten und Anlagen

1 Im Bereiche für Golfanlagen ist die Erstellung von golfbedingten Bauten und Anlagen wie gedeckte Abschlüge) erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen.

2 Innerhalb der Baubereiche für landwirtschaftliche Wohnbauten sind Wohnbauten für landwirtschaftlich genutzte Flächen inklusive solche für die abtretende Generation gestattet.

3 Bestehender Wohnraum in den einzelnen Gehöften innerhalb und ausserhalb des im Gestaltungsplan eingezeichneten Baubereiches für landwirtschaftliche Wohnbauten ist dem insgesamt zustehenden landwirtschaftlichem Wohnraum eines Gehöftes anzurechnen oder er muss abgebrochen werden.

4 Der Wohnraum für landwirtschaftliche Wohnbauten innerhalb der Golfzone ist analog zu Wohnbauten in der Landwirtschaftszone zu bemessen. Der Bezirksrat ist befugt, vorgängig bei der zuständigen kantonalen Amtsstelle eine Stellungnahme einzuholen.

D. Weitere Bestimmungen

Art. 18
Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.