
Planungsbericht

9. September 2009

Revision der Ortsplanung



Inhaltsverzeichnis

Gonten AI
Revision der Ortsplanung
Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Bestehende Orts-planungsinstrumente	3
1.2 Planungsablauf	3
1.3 Planungsorganisation	4
1.4 Information und Mitwirkung	4
2 Grundlagen	5
2.1 Konzeptionelles	5
2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen	7
3 Entwicklungsstrategien	9
3.1 Allgemeine Entwicklung	9
3.2 Grobkonzept	9
3.3 Zielsetzungen	9
4 Zonenplan	12
4.1 Jakobsbad	12
4.2 Schwarzenberg	15
4.3 Gonten Dorf	15
4.4 Gontenbad	20
4.5 Gewerbe- und Industriezonen	22
4.6 Zonen ausserhalb des Baugebietes	22
4.7 Überlagerungen	23
4.8 Waldrandfestlegung	25
5 Schutz	26
5.1 Allgemeines	26
6 Reglemente	27
6.1 Allgemeine Zonenbestimmungen	27
6.2 Sportzonenreglement	27
7 Vorprüfung	28
8 Folgeaufgaben	31
8.1 Folgeplanungen	31
9 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	32
9.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):	32
9.2 Grundsätze der Raum-planung (Art. 3 RPG):	33
9.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechtes	33
9.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	34
10 Kapazität Siedlungsgebiet	35
10.1 Kapazitätsberechnung	35
Plananhang	38
A1 Erschliessungsprogramm	39
A2 Normalprofil Ortsdurchfahrt Gonten	40
Impressum	41

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanungsinstrumente

Der Bezirk Gonten verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1993 (Bearbeitung: 1992). Die Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht, genehmigt am 9. November 1993
- Bezirkszonenplan, Bauzonenpläne Jakobsbad, Gonten, Gontenbad und Hinterwees-Anker, sowie Sportzone Büel, genehmigt am 9. November 1993
- Register der geschützten Natur- & Kulturobjekte, genehmigt am 9. November 1993
- Sportzonenplan Jakobsbad vom 7. Oktober 1998, mit Reglement vom 8. September 1998
- Zonenplanänderung Jakobsbad vom 12. September 2000
- Teilzonenplan Sportzone Golfplatz Gonten vom 22. Juni 2004, mit Reglement
- Teilzonenplan Gontenbad, Parz. Nr. 183 / 1147, vom 10. Mai 2005
- Umzonung Parzelle 1076 (Loretto), vom 15. Mai 2007

Die Planung hat mit einem Alter von gut 15 Jahren (seit 1992) ihre vorgesehene Lebensdauer erreicht. Der Zonenplan konnte die Nachfrage nach Entwicklungsflächen bislang befriedigen. Trotzdem sind umfangreiche Entwicklungsflächen insbesondere in Jakobsbad vorhanden, die sich bislang im Markt nicht bewährten. Für die künftigen Bedürfnisse sind daher trotz der vorhandenen Reserven neue Entwicklungsflächen zu schaffen und nicht marktgängige aus der Bauzone zu entlassen.

1.2 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten zeichneten sich durch einen partizipativen Planungsprozess aus, der zum Ziel hatte, die Kommunalentwicklung umfassend und nicht nur auf die Nutzungsplanung beschränkt anzugehen. Folgende Arbeitsschritte erfolgten:

- Konferenz der Bezirke des inneren Landes, mit dem Ziel, Grundsätze der gegenseitigen Koordination der Bezirksplanungen zu entwickeln, 2004
- Erarbeitung und Beratung der Entwürfe des Grobkonzeptes zur Ortsentwicklung durch Bezirksrat Gonten im Dezember 2007
- Beratung der revidierten Ortsplanung durch den Bezirksrat 2008
- Mitwirkungsverfahren | Vernehmlassung bei der Bevölkerung 2008
- Kantonale Vorprüfung 2008
- 1. öffentliche Auflage (Zonenplan Grundnutzung, Zonenplan Schutz und Sportzonenreglement): vom 3. Januar bis 2. Februar 2009
- 2. öffentliche Auflage aufgrund des Einspracheverfahrens (Zonenplan Grundnutzung, Ausschnitt Kronbergbahn; und Sportzonenreglement, Art. 2): vom 25. März bis 24. April 2009

1.3 Planungsorganisation

Aufgrund eines durch alle Bezirke des inneren Landes durchgeführten Auswahlverfahrens wurde die Strittmatter Partner AG, St. Gallen, vom Bezirksrat mit der Revision der Ortsplanung betraut. Das Planungsbüro berät die Planungskommission, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

Vorsitz

- Ruedi Eberle, reg. Hauptmann

Mitglieder

- Josef Koch, stillst. Hauptmann
- Josef Manser, Ratsherr
- Johann Brülisauer, Ratsherr
- Ruedi Ulmann, Ratsherr

Fachberatung (Strittmatter Partner AG)

- Armin Meier, Projektleitung
- Andreas Brunner, Fachbearbeitung Schutz | Koordination
- Edna Tiedemann, Fachbearbeitung Nutzung und Städtebau
- Nathalie Chambaz, Planungsassistenz und Planbearbeitung auf GIS

1.4 Information und Mitwirkung

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sind gemäss Art. 4 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Bevölkerung von Gonten wurde bisher wie folgt in die laufende Ortsplanung miteinbezogen:

- Beratung in Planungskommission (Bezirksrat)
- Information in den Medien über die Vernehmlassung
- Informationsveranstaltung
- Vernehmlassungsverfahren
- Kontaktstunden

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung, des Resultats der Koordination der Bezirksplanungen im Inneren Land (Bericht des Büros Strittmatter Partner AG vom 30. März 2005) und der Ergebnisse des Grobkonzeptes, welches die langfristige Entwicklung des Bezirkes umschreibt.

Im Bereich Nutzung sind die für die künftige Entwicklung des Bezirkes notwendigen Spielräume zu schaffen. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von erhältlichem Bauland für die Weiterentwicklung von Gonten als attraktivem und wirtschaftlich leistungsfähigem Wohn- und Arbeitsstandort sowie als wichtigem Standort für touristische Angebote.

2.1.2 Schutz

Der Bereich Schutz, im Sinne der Erhaltung der wertvollen und touristisch bedeutenden Kulturlandschaft, geniesst einen hohen Stellenwert. Zudem müssen verschiedene kantonale Inventare zwingend, aufgrund des kantonalen Richtplanes, umgesetzt werden. Dabei ist nicht die Menge der Schutzobjekte wichtig, sondern die Fokussierung auf die wichtigsten Objekte und deren konsequenter Schutz.

Ein besonderes Augenmerk verdient der Schutz der charakteristischen Moorlandschaft Gontenmoos, welche auch im kantonalen Richtplan als Landschaftsschutzgebiet von kantonalen Bedeutung bezeichnet ist. Im Weiteren sind auch verschiedene Einzelobjekte zu beachten.

Verschiedene wertvolle Bauten, darunter auch einige Kapellen, sowie erstmals die Hütten im Gontenmoos, sind bei der Bezeichnung der geschützten Kulturobjekte zu beachten.

2.1.3 Gestaltung

Während der Bereich Nutzung einen passiven und der Bereich Schutz einen statischen Charakter haben, geht es im Bereich Gestaltung um die Frage, mit welchen Massnahmen der Bezirk seinen Lebensraum bewusst aufwerten kann, um das im Rahmen der Entwicklungsstrategie für das Innere Land erarbeitete Potenzial von Gonten optimal nutzen zu können.

Siedlung

Die Gestaltung im Bereich Siedlung fokussiert sich vor allem auf den öffentlichen Raum mit seinen Strassenräumen und Bahnlinien. Dazu zu zählen sind auch die Fusswege, die sowohl von der Bevölkerung als auch von Touristen genutzt werden.

Die Siedlungsbegrünung stellt, bei zunehmender Dichte der Bebauung, einen ebenfalls wichtigen Bereich der Siedlungsgestaltung dar. Sie findet häufig auf privatem Grund statt, wo die Planung ihre Grenzen hat. Dafür kann hier mit Öffentlichkeitsarbeit Einiges erreicht werden.

Landschaft

Im Fokus steht die Betrachtung der Landschaft als Naherholungs- und Freizeitraum. Dem gegenüber erfolgt das Thema «ökologische» Vernetzung unter der Federführung des Kantons.

2.1.4 Infrastruktur

Der Bereich Infrastruktur behandelt alle durch die öffentliche Hand bereitgestellten, öffentlichen Ausstattungen (Schule, Verwaltung, Sport, Freizeit etc.), die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur. Die Analyse ergab im Allgemeinen keinen besonderen Handlungsbedarf. Die Dorfdurchfahrt von Gonten Dorf ist allerdings verbesserungsbedürftig.

Öffentliche Ausstattung

Im Gebiet Oberhof besteht ein auf private Initiative hin erstelltes Spielfeld. Dieses Areal ist aber auch das bevorzugte Bauentwicklungsgebiet und müsste daher ersetzt werden.

Ver- und Entsorgung

Hier sind derzeit keine besonderen Ergänzungen vorzunehmen.

Verkehr

Für das Dorf Gonten wird angestrebt, die Dorfdurchfahrt zum Schutze der Bevölkerung und zur Stärkung des Tourismus zu beruhigen. Mit den heutigen Verkehrszahlen (durchschnittlicher Tagesverkehr im Jahre 2000: 2500, im Jahr 2008: ca. 2700 Fahrzeuge) ergibt sich, bezogen auf die in der Kernzone massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe III, folgende Lärmbelastung:

- bei einem Abstand von 3m ab der Strassenachse wird der Tages-Immissionsgrenzwert von 65 dB(A) um 4 dB(A) überschritten, während der Nachtwert eingehalten ist;
- bei einem Abstand von 6 m bleibt der Immissionsgrenzwert eingehalten.
- Bei den unmittelbar an der Strasse stehenden Gebäuden ist somit der Lärmgrenzwert überschritten.

Lange Zeit blieb die Betrachtung beim Verkehr fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr fokussiert. Dieser wird auch künftig starke Beachtung finden müssen. Die Zielsetzungen sind:

- Erschliessung von Neubaugebieten
- Anbindung für Fussgänger an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Im Rahmen der Planung wurde darauf geachtet, primär das gut mit dem ÖV erschlossene Dorf Gonten zu stärken.

2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen

In den letzten Jahren sind verschiedene, für die kommunale Raumplanung relevante Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungsinstrumente in Kraft getreten oder geändert worden. Die wichtigsten planungsrelevanten Erlasse, Pläne und Inventare sind:

2.2.1 Eidgenössische Ebene

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) mit Verordnung
- Umweltschutzgesetz (USG)
mit Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhalteverordnung (LRV)
- Sachpläne und Inventare des Bundes
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Waldgesetz (WaG) mit Verordnung (WaV)

2.2.2 Kantonale Ebene

- Baugesetz 1985 und Bauverordnung 1986
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz 1989
- Richtplan 2002
- Liste schützenswerter Bauten im Kanton Appenzell I.Rh., März 2005
- ICOMOS Inventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz
- Naturschutzzonen mit privaten Verträgen
- Inventar der Naturobjekte 1989
- Aktuelle Kartei der Amphibien- und Reptilienstandorte gemäss Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH)
- Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, 2006
- Geotopinventar vom 17. Mai 2006
- kantonale Gefahrenkarte

2.2.3 Bezirksebene

- Schutzregister, genehmigt am 9. November 1993
- Kulturlandschaft Gontenmoos, Gebäudeinventar, Bericht vom 14. November 1997
- Kulturlandschaft Gontenmoos, Die Vegetation im Gontenmoos, Bericht vom 14. November 1997

3 Entwicklungsstrategien

3.1 Allgemeine Entwicklung

Die Weiterentwicklung der Ortsplanung erfolgt unter Berücksichtigung eines jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 – 1.0 %/a.

Die Zonenplanung soll insbesondere aus Gründen der Erhältlichkeit etappiert erfolgen. Somit wird vorerst die Kapazität bis 2018 (10 Jahre) in der Planung berücksichtigt. Die weitere Planung bis 2022 erfolgt über Teilzonenpläne. Die geeignete Etappierung der Entwicklungsflächen des Bezirkes bis 2022 wird anhand der Überbaumöglichkeiten dieser Flächen untersucht und in die Planung aufgenommen (vgl. Entwicklungsgebiet Oberhof).

3.2 Grobkonzept

Das Grobkonzept sieht vor, dass den drei Bezirksorten Jakobsbad, Gonten Dorf und Gontenbad entsprechend ihrer heutigen Nutzungsschwerpunkte unterschiedliche Funktionen zugewiesen werden, welche die bisherige Entwicklung unterstützen und in räumlich zweckmässige Bahnen lenken.

So bildet Jakobsbad einen Tourismusschwerpunkt *Aktion*; das heisst, touristische Nutzungen, welche mit Sport, Bewegung und grösserem Publikumsverkehr verbunden sind, haben hier ihren Platz.

In Gonten Dorf herrscht die Funktion *Leben im Dorf* vor. Dies umfasst die üblichen Nutzungen Wohnen, Arbeiten, aber auch öffentliche Nutzungen (Schule und Kirche).

Gontenbad wird ein Tourismusschwerpunkt *Ruhe* zugewiesen; dort finden touristische Nutzungen aus dem Bereich Hotellerie, Wellness, Heilanstalten, Leben im Alter sowie mehr extensiv genutzte Sportanlagen (Golf) ihren Platz.

3.3 Zielsetzungen

3.3.1 Nutzung

Die drei Orte sollen in ihrer Nutzungsstruktur und -vielfalt auf folgende Weise gestützt werden:

Jakobsbad

- Ausrichtung auf die touristische Infrastruktur der Kronbergbahn und der umgebenden Bauten und Anlagen (Skisport, Rodelbahn, Fliegen, Klettern).
- Berücksichtigung eines sinnvollen Miteinanders von privatem und öffentlichem Verkehr, der Parkierung sowie der zweckmässigen Fussgängerführung.
- respektvoller Abstand zu Klosteranlagen.
- Hotel „Jakobsbad“ besser in Siedlungsgestaltung einbinden.

Gonten Dorf

- Ausrichtung auf das Leben im Dorf. Im Vordergrund steht das Leben für die ansässige Bevölkerung mit wohnlichen Quartieren und einem guten Angebot an Gewerbebetrieben.
- Die öffentlichen Nutzungen (Schule, Kirche, Verwaltung) sind hier im Zentrum des Bezirks angesiedelt.
- Für die zahlreichen Touristen soll das Dorf durch Pflege des Ortsbids sowie ein gutes Angebot an Dienstleistungsbetrieben (Läden, Restaurants) attraktiv bleiben.

Gontenbad

- Für den wichtigen Gewerbebetrieb Mineralquelle Gontenbad sind die Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung offen zu halten.
- Der Standort zur Erstellung eines Hotelbetriebes in Zusammenhang mit dem Golfplatz und dem Moorbad ist zu sichern.
- Die Wohnnutzung soll sich mit Ausnahme seniorengerechten Wohnens nicht weiter ausdehnen.

3.3.2 Infrastruktur

Übergeordnete Strasse

- Aufwertung der Hauptstrasse im Bereich der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche (vgl. Anhang, Normalprofil Ortsdurchfahrt Gonten).
- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts.
- Anpassung der Strassenquerschnitte bei geplanten Sanierungsarbeiten an die Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fussgänger
- Stärkere Berücksichtigung des Langsamverkehrs in der Planung und Umgestaltung von bestehenden Strassenabschnitten.
- einheitliche, typische Gestaltung und ortsbauliche Aufwertung im Sinne der Vernetzung und Identitätsstiftung.

Ruhender Verkehr

Jakobsbad

- Einbindung der Parkierung und des Strassenraums in ein gestalterisches, landschaftsbezogenes Konzept.

Gonten Dorf

- Entwicklung eines ortsverträglichen, dem dörflichen Charakter entsprechenden Parkierungskonzeptes in Form kleiner, im Gesamtort verteilter Einheiten.

Gontenbad

- Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen klären und diese durch gestalterische Massnahmen, im Zusammenhang mit verbesserter Verkehrsführung im Ortseingangsbereich, aufwerten.

Öffentlicher Verkehr

Da der Zug Appenzell – Urnäsch überörtliche Funktionen erfüllen muss, kann er nur beschränkt als Feinverteiler zwischen den drei Orten Jakobsbad, Gonten und Gontenbad genutzt werden. Der primäre Umsteigepunkt bleibt damit das Dorf Gonten und die Verbindung nach Appenzell.

Langsamverkehr

Entlang der Route Jakobsbad – Gonten – Gontenbad ist dem funktionierenden Langsamverkehr (Fuss- und Radweg) hohe Priorität einzuräumen. Auch die Fortsetzung nach Appenzell, aber auch nach Urnäsch, muss in jedem Fall gewährleistet bleiben.

4 Zonenplan

4.1 Jakobsbad

4.1.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

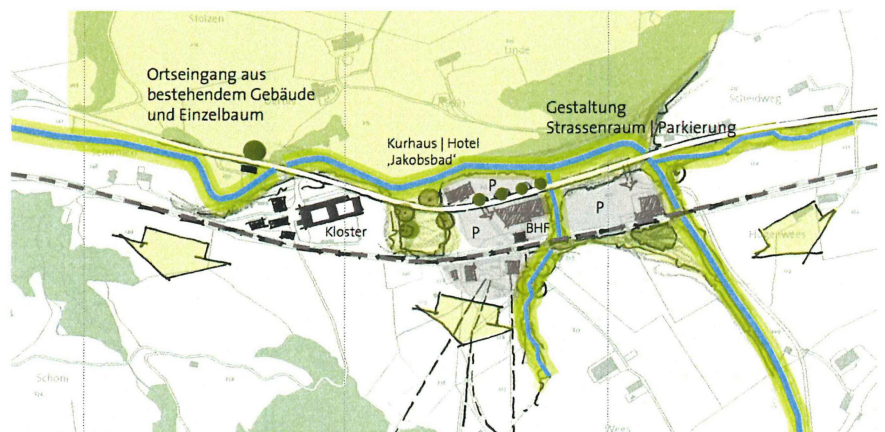
Siedlungsstruktur

Jakobsbad zeichnet sich durch ein wertvolles Orts- und Landschaftsbild mit dem Bachlauf des Wissbaches und den historischen Klosterbauten aus. Zusammen mit der Kronbergbahn, dem Hochseilgarten und dem alteingesessenen Hotelbetrieb / Kurhaus "Jakobsbad" ergibt sich ein attraktiver Tourismusschwerpunkt mit vielfältigem Freizeitangebot. Die grossen Parkierungsflächen sind derzeit nicht angemessen in das Orts- und Strassenbild integriert. Der öffentliche Raum wird der hervorragenden Tourismusfunktion nicht gerecht.

Die Ausblicke in die Landschaft gegen Süden prägen den Ort. Der Bach formuliert die nördliche Siedlungsbegrenzung. Die zuführenden untergeordneten Bäche sind zum Teil durch angrenzende Nutzungen beeinträchtigt und schwer ablesbar.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung für den langfristigen Zeithorizont der nächsten 30-40 Jahren auf.

Siedlungsentwicklung, langfristig ohne Massstab



Entwicklung und Gestaltung

Folgende Aspekte bilden die Schwerpunkte zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes bei gleichzeitiger Stärkung des Tourismusschwerpunktes:

- Freihalten von Blickbezügen von der Gontenstrasse in die Landschaft Richtung Süden
- Definieren des westlichen Ortseingangs mit bestehendem Gebäude und gegenüberliegendem grosskronigen Einzelbaum
- "Ausbauen" des Wissbachlaufes als natürliche nördliche Siedlungsgrenze
- Betonen der untergeordneten Bachläufe als Grünzäsuren mittels Freihaltzonen, die über den erforderlichen Gewässerabstand hinausgehen
- Erhalten der Freistellung der Klosteranlage zur Strasse
- Herausarbeiten des „Nebeneinander“ der Nutzungen durch Hervorheben der landschaftlichen Gliederung
- Einbinden des Strassenraumes und der Parkierungsflächen in ein landschaftsbezogenes Konzept

Tourismus

Die touristische Nutzung soll erhalten und gestärkt werden. Die Bauten und Anlagen sollen so gestaltet werden, dass die Natur als Teil des Angebots verstanden und erlebt wird.

4.1.2 Zonenplanfestlegungen (10-Jahreshorizont)

Wohn- und Gewerbezone | Gewerbe- und Industriezone

Die über die Bahnlinie nach Süden greifende, bislang nicht nachgefragte und daher unüberbaute Wohn- und Gewerbezone wird aufgehoben und in Zusammenhang mit den bestehenden Freizeitnutzungen folgerichtig in die Sportzone umgezont (vgl. Sportzone).

Die Gewerbe-Industriezone am östlichen Ortsende wird, mit Ausnahme des bestehenden Betriebsgebäudes, der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, da weitere grössere Gewerbebetriebe nicht dem Ort entsprechen.

Kernzone

Die Klosteranlage verbleibt in der Kernzone. Der östlich anschliessende unüberbaute Bereich (bisher Wohn- und Gewerbezone WG3) gelangt in die Landwirtschaftszone. Der Weiterbestand des Klosters mit seinen bisherigen Bauten und Anlagen bleibt ein vorrangiges Ziel.

Freihaltezonen

Entlang der Bäche und zur Schaffung der Ausblicke in die Landschaft werden Freihaltezonen ausgeschieden, welche über den gesetzlich erforderlichen Gewässerabstand hinausgehen.

Sportzone

Die im Zonenplan bezeichnete Sportzone Jakobsbad im Gebiet "Schlepfen-Wees" wurde 1998 vom Bezirk Gonten festgelegt und mit dem dazugehörigen Reglement von der Standeskommission genehmigt; sie erfährt in diesem Bereich keine Änderung. Die Details der Nutzung, insbesondere für den Skilift und die Sommer-Rodelbahn, richten sich nach dem bisherigen Reglement, das in ein neues Sportzonenreglement Gonten überführt wird.

Durch die Umzonung der weiter nordöstlich im Gebiet „Wees“ gelegenen Wohn-Gewerbezone hingegen wird die Sportzone erweitert (vgl. Wohn- und Gewerbezone, Absatz 1). Die Nutzung in diesem Gebiet ist noch offen; geplant ist ein Seilpark; für Zeiten mit grossem Besucherandrang ist hier auch die Anordnung von Parkplätzen vorgesehen. Die Hochwassergefahr ist gebührend zu berücksichtigen.

Dem Naturschutz wird mit der bestehenden Naturschutzzone wie bisher Rechnung getragen.

Campingzone

Die Campingzone bleibt im Bereich des bestehenden Campingplatzes unter Anpassung der südlichen Zonengrenze im Wesentlichen erhalten und wird um den bestehenden Gewerbebetrieb erweitert. Die Standeskommission wird im Rahmen einer Ausnahmegewilligung über die Zulässigkeit des Betriebes in der Campingzone befinden müssen.

Gefahrenzone

Im unteren Bereich des Weissbachs sind auf einer grösseren Fläche Überflutungen und Übersarungen des Geländes möglich. Die durch das Büro Herzog Ingenieure AG, Davos, eruierten Gefahrenzonen sind im Zonenplan festgelegt (vgl. Kap. 4.7.1). In seiner Aktennotiz „Überflutungsgefährdung und Nutzungen Weissbach Gonten“ vom 21.08.2009 macht das Ingenieurbüro Vorschläge zur angepassten Nutzung. Insbesondere schlägt es vor, in der westlich an den Weissbach angrenzenden Sportzone, in der Gefahrenzone geringer Gefährdung, das Gelände gezielt um rund 1 m anzuheben. Unter Freihaltung der Abflusswege lassen sich somit die vorgesehenen Nutzungen (Seilpark, Parkplätze) auf einem Teil der Fläche relativ sicher erstellen.

4.2 Schwarzenberg

Verfahrensstand

Das Siedlungsgebiet Schwarzenberg war aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens noch nicht Gegenstand der Abstimmung vom 3. Mai 2009. Für dieses Gebiet ist das Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren deshalb später nachzuholen.

Auf die beabsichtigten Zonenfestlegungen wird hier nicht näher eingegangen. Im Zonenplan sind die entsprechenden Gebiete ausgespart.

4.3 Gonten Dorf

4.3.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Der zentrale Bereich Gontens ist als Strassendorf entstanden und weist im Kern eine intakte traditionelle Struktur mit einer lebendigen vielfältigen Nutzung auf.

Die am westlichen Hang entstandene, proportional zum Ort eher grossflächige "Loretto-siedlung", welche sich ausschliesslich aus Einfamilienhausbebauung zusammensetzt, ist in keinem direkten Zusammenhang zum historischen Dorfkern entstanden. Zwischen beiden vermittelt funktional das neu errichtete Gemeindehaus. Die Ausdehnung des langfristigen Siedlungskörpers muss unter anderem die Integration der Siedlung in den Gesamtort gewährleisten.

Die Siedlungsform von Gonten soll so ergänzt werden, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht, welches sowohl die bestehenden Siedlungsstrukturen integriert, als auch eine geeignete Einbettung in die Landschaft gewährleistet. Die Ausblicke in die offene Landschaft über Gewässerkorridore oder wichtige Wanderwege (Richtung Hundwiler Höhe) sollen erhalten und gestärkt werden.

Die nordwestlich ansteigende Topographie formuliert natürliche Wachstumsgrenzen für den Ort. Aus diesem Grund muss eine langfristige Entwicklung die Flächen in der Ebene zwischen der Bahnlinie und dem Bachlauf mit in Betrachtung ziehen. Dabei sind auch Anlagen wie Sportfelder oder andere „grüne“ Nutzungen denkbar.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung für den langfristigen Zeithorizont der nächsten 30-40 Jahren auf.

Siedlungsentwicklung, langfristig ohne Massstab



Gestaltung

Gestalterische Leitpunkte sind die qualitative Aussenraumgestaltung und die Verzahnung mit der umgebenden Landschaft. Folgende Schwerpunkte sind dabei zu benennen:

- Aufwerten der öffentlichen Räume:
 - Platzgestaltung im historischen Kern;
 - Gestaltung des öffentlichen Raumes (Gontenstrasse, vgl. Anhang A2);
 - Verdeutlichen der Ortseingänge (historisch und neu) aus bestehendem Gebäude und gegenüberliegendem grosskronigen Einzelbaum aus einer Grünfläche;
- Erhalten und Ausbauen von Durchblicken und Landschaftsfenstern;
- Freihalten und Aufwerten der Bachläufe.

Wohnen

Die Wohnnutzung ist nach dem Prinzip der kurzen Wegdistanzen auf das Zentrum auszurichten. Mit einem ausreichenden Bauzonenangebot soll das angestrebte Wachstum des Bezirks Gonten von 0,5 - 1,0 % pro Jahr ermöglicht werden. Dazu sind einerseits die bestehenden Reserven in den Wohnzonen zu nutzen, andererseits wird eine neue Wohnzone in guter Nähe zum Bahnhof, am Hang Richtung Oberhof, geschaffen.

Gewerbe-Industrie

Der Sägereibetrieb im Zentrum südlich der Bahnlinie hat seinen angestammten Platz. Die weiteren auf der Südseite der Hauptstrasse ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone weisen noch Reserven auf. Die Reserven entlang des Bachlaufs sind durch Hochwasser gefährdet, was bei zusätzlicher Bebauung Objektschutzmassnahmen nötig macht.

Im Übrigen soll sich das Gewerbe nach Möglichkeit auch in der Kernzone entlang der Hauptstrasse weiter entwickeln.

Öffentliche Nutzung

Für die Bauten mit öffentlicher Nutzung, wie Kirche, Schule und Bahnhof sind die erforderlichen Zonen ausgeschieden. Das Gebiet südöstlich der Bahnlinie ist topographisch geeignet, Sportflächen einzurichten. Auf die Ausscheidung einer Bauzone für den langfristig möglichen Sportplatz wird zur Zeit noch verzichtet.

Freihaltung

Mit dem Freihalten der Bachläufe sollen der Hochwasserschutz, eine ökologische Aufwertung und landschaftliche Durchblicke ermöglicht werden.

4.3.2 Zonenplanfestlegungen

Wohnzonen

Das Grobkonzept als Leitbild für die Entwicklung zugrunde legend und den 10-Jahreshorizont der Planung berücksichtigend, wird folgende Fläche zusätzlich als Wohnzone in den Zonenplan aufgenommen:

- In Richtung Oberhof wird als erste Etappe ein Teilbereich der Parzelle 19 der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Dabei ist der bestehende Sport-/ Spielplatz in die Ebenen zu verlegen.

Diese Zone wird mit Quartierplanpflicht belegt. Die Quartierplanung soll folgende Ziele berücksichtigen:

- Der Topographie entsprechende Reaktion der Bebauung und Erschliessung mit Berücksichtigung der Fernwirksamkeit
- Formulierung des Ortsrandes
- Weiterführung der Erschliessung als Fusswege und Vernetzung mit bestehenden landwirtschaftlichen Wegen sowie untereinander
- Gestaltung der Erschliessung als nutzbare öffentliche Fläche
- Verwendung ortstypischer Materialien und
- moderne Interpretation traditioneller Architektursprache

Wohn- und Gewerbebezonen | Gewerbe- und Industriezone

Die bestehenden Wohn-Gewerbebezonen sowie die Gewerbe-Industriezone, welche entlang des Baches liegen, werden im Bereich des Bachs der Freihaltezone zugewiesen. Zur Sicherung der Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser wird eine Quartierplanpflicht bezeichnet.

Die Wohn-Gewerbezone auf Parz. 54 südwestlich der Kernzone wird folgerichtig in die Kernzone integriert.

Im Übrigen bleiben die Zonen in ihrer Ausdehnung unverändert.

Kernzone

Die Kernzone bleibt, mit Ausnahme der Reduktion um die Freihaltezone am nördlichen Ortseingang und der Erweiterung um den Teilbereich der Parzelle 54, in ihrem bisherigen Umfang bestehen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für Kirche und Schule bleiben bestehen. Die Liegenschaft der Bezirksverwaltung inmitten eines Wohnquartiers wird der Wohnzone zugeschrieben. Auf die Reservefläche Wees als Alternativstandort für die entfallene Sportfläche im Norden wird vorderhand verzichtet.

Freihaltezone

Zur Sicherung der siedlungsgliedernden Freiräume sowie zur Gewährleistung von zweckmässigen Gewässerbereichen werden zahlreiche Freihaltezonen ausgeschieden. Sie ersetzen zum Teil Bauzonenbereiche, welche bisher unüberbaut waren.

4.3.3 Etappierung bis 2022 (15-Jahreshorizont)

Wohnzone W2

Zur Sicherung der längerfristigen Entwicklung des Bezirkes bis 2022 ist an topographisch geeigneter und zentrumsorientierter Lage das Wohngebiet Oberhof als W2-Zone vorgesehen. (vgl. Kap. 4.3.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung)

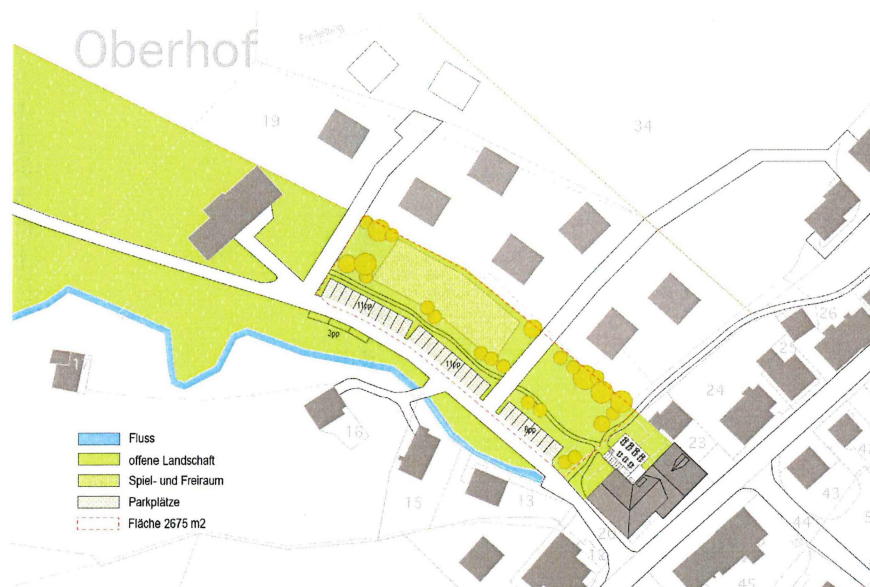
Diese Zone ist mit Quartierplanpflicht zu überlagern (vgl. Kap. 4.3.2 Zonenplanfestlegungen).

Die Wohnzone ist so anzuordnen, dass der westliche Grundstücksteil mit dem Korridor entlang des Baches vor Überbauung freigehalten wird und als Landschaftsfenster erlebbar bleibt. Das bestehende Hofgebäude im Nordwesten kann auf diese Weise freigestellt werden. Im Freihaltebereich sollen Autoabstellplätze möglich sein.

Die Wohnzone wird mit der jetzigen Umzonung im Umfang von rund 0,5 ha gegen oben begrenzt. In einer späteren Etappe ist eine Erweiterung auf Höhe des Oberhofs denkbar.

Überbauungsskizze

ohne Massstab



4.4 Gontenbad

Verfahrensstand

Das Siedlungsgebiet Gontenbad war, abgesehen von der Sportzone Golfplatz Gonten, aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens noch nicht Gegenstand der Abstimmung vom 3. Mai 2009. Für dieses Gebiet ist das Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren deshalb später nachzuholen.

In den nachfolgenden Ausführungen sind die bisher vorgesehenen Planungsabsichten (Kap. 4.4.1) wiedergegeben; die Ausführungen betreffend der Zonenfestlegungen (Kap. 4.4.2) beschränken sich auf die Sportzone. Im Zonenplan sind die noch nicht zu genehmigenden Gebiete ausgespart.

4.4.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

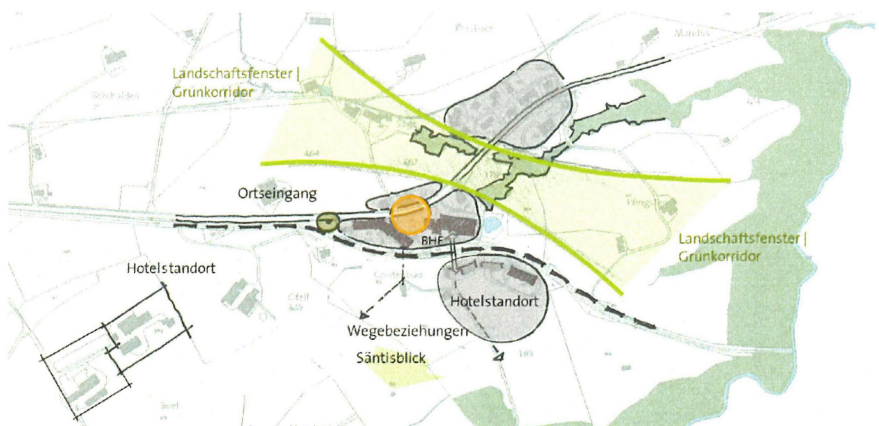
Gontenbad präsentiert sich als Konglomerat verschiedenartiger, teils gewichtiger Nutzungen (insbesondere der Betrieb der Mineralquelle Gontenbad und das Alterszentrum), welche nebeneinander stehen und teilweise ineinander greifen. Die landschaftlich reichhaltige Umgebung und ein wertvoller Baumbestand werten den Ort auf.

Die Konflikte, die aus Immissionen des Gewerbebetriebs mit den Erholungsnutzungen entstehen, sind mittels zweckmässiger Anordnung der Bauzonen und Bauten zu minimieren. Ebenso ist die Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt zu senken. Im Bereich der den Ort querenden Bachläufe ist ein Grünkorridor vorzusehen.

Zur Weiterentwicklung des Ortes sollen die Voraussetzungen zum Bau eines Hotels geschaffen werden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die anzustrebende räumliche Entwicklung für den langfristigen Zeithorizont der nächsten 30-40 Jahren auf.

Siedlungsentwicklung, langfristig ohne Massstab



Gestaltung

- Verdeutlichen der Zusammengehörigkeit der Nutzungen über Ausbildung und Gestaltung eines zentralen Bereiches.
- Klärung des öffentlichen Raumes durch Differenzierung von öffentlich und privat.
- Ausbilden eines Ortseinganges mit grosskronigem Einzelbaum mit optischer Einengung zur Geschwindigkeitsreduktion.

Wegeführung

Die südlich des Bahnareals bestehende Wegeführung, mit Querung der Zufahrtsstrasse zur Quelle Gontenbad, ist unklar und sollte verbessert werden.

Wohnen

Das Wohngebiet über der Strasse am östlichen Ortseingang ergänzt die hauptsächlich gewerbliche Nutzung von Gontenbad. Aus ortsbaulicher Sicht soll die isolierte Wohnnutzung an dieser Stelle aber nicht weiter ausgebaut werden.

Wohnen und Gewerbe

Die Wohn- und Gewerbegebiete entsprechen dem Charakter des Ortes. Entlang des Bachlaufs sind die Freiflächen zu verstärken.

Golfplatz und Gontenmoos

Der Golfplatz, der sich in südwestlicher Richtung von Gontenbad erstreckt, findet seine Grenze am Gontenmoos, welches als ökologisch wertvolles Moorgebiet zu schützen ist. Die Verzahnung von Sportanlagen und Naturschutzflächen verleihen dem Golfplatz eine besondere Attraktivität.

Der Bau eines Hotelneubaus, der in engem Zusammenhang mit dem Golfplatz steht, soll ermöglicht werden. Die Einzelheiten sind in einem Quartierplan zu regeln. In diesem Sinne wird das Sportzonenreglement bezüglich Golfplatz Gonten angepasst.

4.4.2 Zonenplanfestlegungen

Sportzone Golfplatz

Die im Zonenplan bezeichnete Sportzone Golfplatz Gonten wurde vom Bezirk Gonten festgelegt und mit dem dazugehörigen Reglement am 22. Juni 2004 von der Standeskommission genehmigt. Die Details der Nutzung richten sich nach diesem rechtskräftigen Reglement.

Im Sportzonenreglement wird ergänzt, dass ein zusätzlicher Hotelneubau zulässig ist. Das Hotel muss einen betrieblichen Zusammenhang mit dem Golfplatz aufweisen, da das vorgesehene Hotel eine Ergänzung des bisherigen Angebots darstellen soll.

4.5 Gewerbe- und Industriezonen

4.5.1 Standortevaluation

Der Bezirk Gonten hat verschiedene Varianten zur Neuausscheidung von Gewerbe- und Industriezonen geprüft. Insbesondere wurden im Dorf Gonten sowie im Gebiet Rapisau mögliche Gebiete genauer in Betracht gezogen. Alle geprüften Flächen wurden im Rahmen der Interessenabwägung wieder verworfen.

Die Ausscheidung neuer Gewerbe- und Industriezonen südlich der Bahn- und Strassenlinie von Gonten bringt erhebliche ortsplanerische Nachteile mit sich. Die Erschliessung wird aufwendig, die Landschaft, die ihren Wert auch dem benachbarten Gontenmoos verdankt, würde stark belastet. Aus Gründen der Positionierung als touristisch attraktiver Bezirk weist ein solcher Standort somit gravierende Nachteile auf.

Die Prüfung der Gebiete im Raum Rapisau hat ergeben, dass entweder zu aufwendige Erschliessungen nötig würden oder die Erhältlichkeit nicht gegeben ist. Somit wurde auch in diesem Gebiet keine neue Bauzone ausgeschieden.

4.6 Zonen ausserhalb des Baugebietes

4.6.1 Landwirtschaftszonen

Im Sinne des Erhaltes zusammenhängender und somit gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen erfolgt die Ausscheidung von Zonen des Baugebietes möglichst kompakt im Innern oder am Rand der bestehenden Siedlungsgebiete. Damit bleibt die Landwirtschaftszone grossflächig erhalten.

Wo es der besseren Siedlungsgliederung dient, wird zu Lasten bisheriger Bauzonen oder Bauentwicklungsgebiete in den drei Orten die Landwirtschaftszone ausgedehnt.

4.7 Überlagerungen

4.6.2 Sömmerungsgebietszonen

Die Sömmerungsgebietszonen umfassen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sömmerungsgebiet gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung. Es betrifft dies die höheren Lagen gegen den Kronberg und den obersten Bereich gegen die Hundwilerhöhe.

Mit der öffentlichen Auflage des Zonenplans lagen erstmals indirekt auch die Festlegungen zum Alpkataster auf. Deshalb konnten Einsprachen nicht nur gegen die Sömmerungsgebietszone, sondern auch gegen die zugrunde liegenden Festlegungen des Alpkatasters erhoben werden.

4.7.1 Gefahrenzonen

Die kantonal erhobenen Gefahrenzonen sind in den drei Kategorien hohe, mittlere und geringe Gefährdung als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen. Die Zuweisung zu den einzelnen Kategorien ergibt sich aus der Wahrscheinlichkeit eines Ereignisses und dessen Intensität. Die Konflikte zwischen den Naturgefahren (vorliegend nur die gravitative Gefahr Hochwasser) und baulicher Nutzung sind hinsichtlich der Ufererosion und der Überschwemmungswirkung zu berücksichtigen. Die drei Gefahrenstufen haben folgende raumplanerische Bedeutung:

Kategorie	raumplanerische Bedeutung
Zone hoher Gefährdung	Verbotsbereich
Zone mittlerer Gefährdung	Gebotsbereich
Zone geringer Gefährdung	Hinweisbereich
keine Gefahrenzone	keine Einschränkung

Für die einzelnen Kategorien gelten dabei mit Blick auf Wohngebäude folgende Grundsätze gemäss Art. 27a BauG:

Zone hoher Gefährdung

Soweit nicht bereits baulich genutzt, sollen Bereiche innerhalb Gefahrenzonen hoher Gefährdung einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Auch innerhalb von Bauzonen sind Neubauten unzulässig. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen bleiben gewährleistet.

Zone mittlerer Gefährdung

Soweit möglich, sollen Bereiche innerhalb der Zone mittlerer Gefährdung ebenfalls einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Innerhalb der Bauzone sind Erweiterungen und Neubauten nur zulässig, wenn die für das Objekt notwendigen Objektschutzmassnahmen nachgewiesen werden können.

Zonen geringer Gefährdung

Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Nutzungen mit grossen und/oder schlecht geschützten Menschenansammlungen, hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind Objektschutzmassnahmen nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gelten Objektschutzmassnahmen nach Empfehlung.

keine Gefahrenzone

In diesem Bereich bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine oder vernachlässigbare Gefährdungen.

Für alle anderen Nutzungen sind die Konsequenzen der Naturgefahrenzone im Einzelfall zu prüfen (z.B. Campingplätze, Lagerplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen). Generell bedürfen alle Vorhaben innerhalb einer Gefahrenzone der Zustimmung des Departements.

4.7.2 Wintersportzonen

Die Wintersportzonen dienen gemäss Art. 27 Baugesetz „der Freihaltung von Geländeteilen für die ungehinderte Ausübung des Wintersportes“. Sie wurden dort ausgeschieden, wo es zur Freihaltung der Abfahrtsbereiche geboten ist. Die Abgrenzung gemäss bisherigem Zonenplan wurde überprüft und an die aktuelle Situation angepasst.

4.8 Waldrandfestlegung

Die an die Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald festgelegt. Diese Waldränder bleiben dann - unabhängig von der tatsächlichen Bestockung - bestehen.

4.8.1 Bestehende Festlegungen des Waldrandes

Die an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Waldränder wurden von der Standeskommission am 27. Februar 2006 genehmigt.

4.8.2 Neue Festlegungen des Waldrandes

Mit Datum vom 27. Februar 2006 wurden grundsätzlich alle Waldränder neu bestimmt. Basierend auf diesem Beschluss kann jetzt für diejenigen Bauzonen, die neu an den Wald angrenzen, der Waldrand in diesem Verfahren definitiv festgelegt werden. Die im Plan bezeichneten Waldränder unterstehen parallel zur Auflage des Zonenplanes dem Einspracheverfahren.

5 Schutz

Gonten AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

5.1 Allgemeines

Die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz verlangt, dass die Bezirke die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte in einem Schutzregister aufführen und im Zonenplan als geschützte Objekte bezeichnen. Ebenso sind Natur- und Landschaftsschutzzonen zu bezeichnen.

Verfahrensstand

Die Schutzfestlegungen des Zonenplans waren aufgrund des hängigen Rechtsmittelverfahrens noch nicht Gegenstand der Abstimmung vom 3. Mai 2009. Für die Natur- und Landschaftsschutzzonen und die zu schützenden Kultur- und Naturobjekte ist das Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren deshalb später nachzuholen.

Auf die beabsichtigten Schutzfestlegungen wird hier nicht näher eingegangen. Im Zonenplan sind die entsprechenden Gebiete ausgespart.

6 Reglemente

6.1 Allgemeine Zonenbestimmungen

Die für den Bezirk relevanten baurechtlichen Bestimmungen finden sich zur Hauptsache im kantonalen Recht (Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

Der Bezirk Gonten hat in seinen bisherigen Zonenplänen in verschiedenen Bauzonen (Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Wohn- und Gewerbezone) ergänzende Bestimmungen zum übergeordneten Recht erlassen. Mit der Überarbeitung des Zonenplans konnten diese Bestimmungen so übernommen werden, dass sich die Ausarbeitung eines eigenen Baureglements erübrigte.

6.2 Sportzonenreglement

Die bestehenden Sportzonenreglemente Jakobsbad und Golfplatz Gonten wurden zu einem einzigen Sportzonenreglement zusammengefasst. Die bisherigen materiellen Bestimmungen aus den beiden Reglementen wurden dabei, unter Vornahme von einigen formellen Anpassungen, übernommen. Zusätzlich wurde die folgende Ergänzung aufgenommen.

- In der Umgebung von Gontenbad soll die Errichtung eines Hotelbetriebs, welcher in betrieblichem Zusammenhang mit dem Golfplatz Gonten steht, zulässig sein. Für einen Neubau gilt dabei die dreigeschossige Bauweise; er hat sich besonders gut in die Umgebung einzufügen. Die Details sind in einem Quartierplan zu regeln.

7 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden verschiedene Hinweise zu notwendigen Ergänzungen und Korrekturen angebracht. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung für die öffentliche Auflage wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsentscheid 1: Erschliessungsprogramm

Stand der Erschliessung und Erschliessungsprogramm vor der Genehmigung durch die Bezirksgemeinde gemäss Art. 14 BauG ergänzen.

- Erwägung 1.1: Unterlagen mit Plan zum Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV ergänzen.
- Erwägung 1.2: Das Erschliessungsprogramm liegt vor.

Das Erschliessungsprogramm findet sich im Anhang. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wird gemäss Absprache mit dem BUD im Anschluss an die Genehmigung der Zonenpläne für die verschiedenen Bezirke koordiniert erstellt werden.

Vorprüfungsentscheid 2: Naturgefahren

Die im Kap. 4.1 erwähnten gefährdeten Gebiete sind einer Nichtbauzone zuzuweisen oder alternativ mit Nutzungsbeschränkungen zu belegen.

- Erwägung 2.1.1: Landabtausch Sportzone südlich der Bahnlinie Jakobsbad prüfen.
- Erwägung 2.1.4: In Wohnzone Schwarzenberg den Gefahrenhinweis Rutschung beachten.
- Erwägung 4.1: Gebiete oder Vorschriften betr. Gefahren überprüfen (Sportzone Jakobsbad/Parz. 226, Campingzone Jakobsbad, Sägereiareal und WG-Zone Sulzbach/Gonten).

In Jakobsbad wurde ein Zonenabtausch vorgenommen, so dass die ursprünglich vorgesehene Sportzone neu teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Die Campingzone wird südlich reduziert, im Bereich des Baches ist der Handlungsbedarf gering. Im Gebiet Schwarzenberg liegt die erweiterte Wohnzone teilweise in der Gefahrenzone geringer Gefährdung; entsprechende Massnahmen werden noch vor Genehmigung des Zonenplans definiert werden. Sämtliche Gefahrenzonen innerhalb Bauzonen sind bezeichnet und bei Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonierung

Zonierung von Parz. 113, südl. Teil von 201, 226, 236, 877 und 1086 überprüfen.

- Erwägung 4.4 und 5.3: Parz. 226 mit Hochwasserproblematik; Parz. 236 und 1086 (Kloster Leiden Christi und Kläranlage) Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe prüfen; Parz. 201 wegen Grundwasserschutz ganz oder teilweise auszonieren. Parz. 61 und 117 (Sulzbach) wegen Hochwasser reduzieren oder Quartierplanpflicht festlegen. Auf Parz. 475 (Gontenbad) für Hotelbau eine Architekturstudie oder die Aufnahme von Bauvorschriften vorsehen.
- Erwägung 3.1: Parz. 279 (Göbsi) der Sömmerungsgebietszone zuweisen.

Auf Parz. 226 Jakobsbad wird gegenüber dem ersten Entwurf ein Zonenabtausch von der Sport- zur Landwirtschaftszone vorgenommen. Kloster Leiden Christi verbleibt neu in der Kernzone, die Kläranlage wird der Zone Oe zugeschrieben. Parz. 201, Gonten, wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auf eine Einschränkung der Bauzone auf Parz. 61 und 117 (Sulzbach) wird verzichtet, da die Probleme im Baubewilligungsverfahren lösbar sind: es handelt sich um bestehende, erschlossene Bauzonen, deren Auszonung einer Enteignung gleichkäme; das Baugesetz lässt zu, dass der Schutz vor Naturgefahren geringer und mittlerer Gefährdung in solchen bestehenden Bauzonen auch mittels angepasster Objektschutzmassnahmen getroffen wird; im Zonenplan werden die gefährdeten Bereiche mit einer Quartierplanpflicht belegt. Für einen Golfhotelbau Gontenbad werden Vorschriften ins Sportzonenreglement aufgenommen. Parz. 279 (Göbsi) wird der Sömmerungsgebietszone zugewiesen.

Vorprüfungsentscheid 4: Naturschutz

Naturschutzzonenlücken schliessen.

- Erwägung 5.2: Diverse Parzellen Gontenmoos der Naturschutzzone zuweisen.

Definitive Festlegungen noch ausstehend.

Vorprüfungsentscheid 5: Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die Entscheide des Bezirks betr. die nicht berücksichtigten Ein- und Umzonungsbegehren auf Parz. 17, 182 und 994 seien zu schützen.

Die Parz. Nrn. 17, 182 und 994 verbleiben wie bisher in der Landwirtschaftszone.

Vorprüfungsentscheid 6: Heimatschutz

Die Anliegen der Fachkommission Heimatschutz seien zu prüfen.

- Erwägung 7: Die vorgesehene Ortsbildschutzzone sei notwendig. Die Südfassade des Hotels „Jakobsbad“ sei ins Inventar der schützenswerten Bauten aufzunehmen.

Abbruchgesuche von Bauernhäusern seien mit viel Sensibilität zu behandeln.

Definitive Festlegungen noch ausstehend.

Vorprüfungsentscheid 7: Baureglement

Das Baureglement sei zu überprüfen. Alle Bau- und Zonenvorschriften seien in einem Reglement zusammenzuführen.

- Erwägung 5.1: Die bestehenden Regelungen aus Zonenplan und Sportzonenreglementen sowie die neuen Bestimmungen im Entwurf Baureglement seien zu einem Papier zu vereinen.

- Erwägung 6, Allgemeine Bemerkungen: Die Sportzonenreglemente sollen nicht durch Übergangsbestimmungen im Baureglement abgeändert werden, sondern seien in ein gesamthafes Bau- und Zonenreglement zu integrieren.
- Erwägung 6, Bemerkungen zu verschiedenen Artikeln: Im Vorprüfungsbericht wird auf die vorgeschlagenen Baureglementsbestimmungen im Einzelnen eingegangen.

Nachdem verschiedene Regelungen sich als überflüssig erwiesen haben, kann auf ein eigenes Baureglement verzichtet werden. Hingegen werden die beiden Sportzonenreglemente zu einem einzigen vereint. Gleichzeitig kann dabei den neuen Anforderungen an die Sportzonen Rechnung getragen werden.

Die Bemerkungen zu den einzelnen Baureglementsbestimmungen sind nicht mehr relevant, nachdem nun auf ein Baureglement verzichtet wird.

Vorprüfungsentscheid 8: Kantonsinteressen

Die Anliegen des Volkswirtschaftsdepartements seien zu prüfen.

- Erwägung 8.1: Die Zonenkonformität eines Golfhotels in der Sportzone sei zu prüfen. Die Zonenzuweisung im Gebiet Jakobsbad (Wohn- und Gewerbezone oder Sportzone) sei mit allen Beteiligten zu koordinieren.
- Erwägung 8.3: Die Umzonung der Parz. 1012 (Parkplatz Jakobsbad) sei mit den Beteiligten zu überprüfen. Die Teileinzonung von Parz. 434 (Münzmühle, Rapisau) sei zu prüfen.
- Erwägung 8.4: Die Reduktion der WG-Zone nördlich Gontenbad sei zu überprüfen. Die Auszonung von Parz. 116 (Sulzbach) wird abgelehnt. Parz. 114 soll eingezont werden. Die Erschliessung von Parz. 117 sei zu lösen. Die Auszonung von Parz. 54 (Gonten) sei nicht wünschenswert.

Die Bemerkungen wurden geprüft; im Ergebnis ergibt sich Folgendes:

- Die Zulässigkeit des Golfhotels wird mit dem neuen Sportzonenreglement geregelt.
- Die Zonenausscheidung Jakobsbad wurde unter Einbezug des Kantons geklärt und korrigiert.
- An der WG3-Zone auf Parz. 1012 kann festgehalten werden.
- Parz. 434 (Münzmühle, Rapisau) ist nicht erhältlich.
- Die Zonenausscheidung nördlich Gontenbad erscheint aus konzeptionellen Überlegungen als zweckmässig.
- Die Parz. 116 (Sulzbach) wird wieder der Bauzone zugewiesen. Auf die Einzonung von Parz. 114 wird aber verzichtet. Die Erschliessung der hinterliegenden Parz. 117 wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelöst werden. An der Freihaltezone auf Parz. 54 wird aus konzeptionellen Gründen und im Einverständnis mit dem Grundeigentümer festgehalten.

8 Folgeaufgaben

8.1 Folgeplanungen

Im Rahmen dieses Vollzugs sind teilweise Folgeplanungen notwendig, welche die Zonenplanung umsetzen.

8.1.1 Teil Nutzung

kurzfristig

- Abschluss von Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die Erhältlichkeit bzw. die Erschliessung der Bauzonen
- Antrag an Standeskommission zur Zulässigkeit der mechanischen Werkstätte in der Campingzone

mittel- bis langfristig

- Bauzonenausscheidung nach Bedarf und Erhältlichkeit, gemäss den im Bericht aufgezeigten langfristigen Siedlungsentwicklungs-Konzepten

8.1.2 Schutz

- Ergänzung/Überprüfung der Inventare auf der Basis des einheitlichen Inventarblatts
- Abschluss von Pflegevereinbarungen für Naturobjekte

8.1.3 Quartierplanung

- Einverlangen ortsbaulicher Konzepte als Grundlage für Quartierplanungen mit dem Ziel der Vernetzung von Siedlung und Landschaft
- Schaffung quartiergerechter Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sicherung feinmaschiger, überlagerter Fusswegverbindungen
- Offenhaltung von Korridoren für spätere Erweiterungen (Strassen und Wege)
- Nach Bedarf Vorschriften zur Gefahrenabwehr

8.1.4 Strassenplanung

- Im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmassnahmen Abklärung der Defizite hinsichtlich Gestaltung und Sicherheit
- Ausarbeitung von Gestaltungskonzepten als Grundlage für die Projektierung durch versierte Planer
- Überprüfung von Strassenbauprojekten von Dritten hinsichtlich der Berücksichtigung der Anliegen des Langsamverkehrs, Ortsbildes oder des Images des Bezirkes
- Aufwertung der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche
- Verdeutlichen der Ortseingänge als Wechsel vom Ausserorts- zum Innerortsbereich

9 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen - bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die übergeordnete Planung und Gesetzgebung sind zu beachten.

9.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):

Die Ziele der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Anpassung der Bauzonendimensionierung an den tatsächlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre

Ordnung der Besiedlung

- Konzentration der Siedlungsschwerpunkte an den gut erschlossenen, zentralen Lagen
- Siedlungstrennung und -gliederung

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Ausscheidung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten
- Bezeichnung zusammenhängender Landwirtschaftsgebiete
- Schutz von Hecken, Feld- und Ufergehölzen

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Eignung und Verkehrslage der Baugebiete bei der Zonenausscheidung und bei der Verteilung auf die Bezirksteile berücksichtigt

Sicherung einer einheitlichen Versorgungsbasis

- Erhalt von zusammenhängenden Landwirtschaftszonen, Berücksichtigung der hochwertigen Fruchtfolge

Gewährleistung der Gesamtverteidigung

- Planerisch nicht relevant

9.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):

Die Grundsätze der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt:

Schonung der Landschaft

- Schutzfestlegungen vorgesehen
- Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen durch entsprechende Zonierung und Schutzüberlagerungen
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume durch Begrenzung des Baugebiets

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen/-begrenzung

- Wohn- und Arbeitsgebiete sind, soweit beeinflussbar, zweckmässig zugeordnet.
- Erschliessung öffentlicher Verkehr konzeptionell berücksichtigt
- Bezirksintern werden Fuss- und Radwege (u.a. Schulwege) abseits verkehrsreicher Strassen gefördert, welche auf öffentliche Zentrums- und Erholungseinrichtungen sowie auch speziell auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ausgerichtet sind.

Sachgerechte Standorte für "öffentliche" Bauten und Anlagen

- Sichergestellt mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen inkl. langfristiger Sicherung von Reserveflächen

9.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechtes

Die Anforderungen des übrigen Bundesrechtes sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt:

Umweltschutz; Immissionen

- Keine empfindlichen Neubaugebiete (Wohnzonen) entlang der Staatsstrassen

Natur- und Heimatschutz

- Schutzfestlegungen vorgesehen

Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Die im kantonalen Übersichtsplan enthaltenen Fruchtfolgeflächen wurden berücksichtigt.

9.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss Art. 8 BauG ist der kantonale Richtplan für die Ortsplanung behördenverbindlich. Die darin enthaltenen Vorgaben wurden wie folgt berücksichtigt:

Siedlung

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das bestehende Baugebiet
- Berücksichtigung des neuen Inventars schützenswerter Kulturobjekte (S.6)

Natur und Landschaft

- Naturschutzzonen und Naturobjekte werden im Zonenplan umgesetzt.
 - Die Umsetzung der Vorgaben aus den Objektblättern L.5, L.9, L.11 und L.14 (Schutzfestlegungen) ist in Vorbereitung.
- Objektblatt L.12
Die Naturgefahren sind, soweit bekannt, berücksichtigt.
- Objektblatt L. 15
Start- und Landepunkte für Gleitschirmflieger und Deltasegler im Bereich Kronberg/Jakobsbad bleiben unbeeinträchtigt.

Verkehr

- Gesamtverkehr durch zurückhaltende Ausscheidung von Baugebieten an gut mit dem ÖV erschlossenen, bzw. erschliessbaren Lagen berücksichtigt

10 Kapazität Siedlungsgebiet

10.1 Kapazitätsberechnung

10.1.1 Methodik

Der Kapazitätsnachweis erfolgt gemäss der SIA Norm 422 über die Einwohnerdichte pro Hektare. Die nach Zonen gegliederten Einwohnerdichten wurden durch das Amt für Raumentwicklung AI für die bestehenden Bauzonen erhoben.

Ein angemessener Bevölkerungszuwachs sichert den Zuzug junger Personen und wirkt damit der Überalterung entgegen. Dies sorgt für eine gute Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und sorgt für ein angemessenes Verhältnis zwischen Steuerertrag und öffentlichen Aufgaben.

Der Verschnitt der georeferenzierten Einwohnerzahlen mit den bebauten Bauzonen ergibt folgende Kennwerte (Einwohnerdichten / Bevölkerung innerhalb der 2006 bereits bebauten Zonen):

Kennwerte bebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	8.07	39	314
Wohnzone 3 Vollgeschosse			
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	3.90	22	85
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	2.04	7	15
Kernzone	4.02	53	212
Landwirtschaftszone	1'551.81	0.5	714
Total übrige Zonen (Schätzung)			110
Total bebaute Bauzonen			1'450
«unbebaute» Bauzonen			0
Total 2006			1'450

Die ausserordentlich tiefe Einwohnerdichte in den Mischzonen resultiert aus den umfangreichen als Parkplatz genutzten Flächen in Jakobsbad.

Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden, noch unbebauten Bauzonen und neuen Bauzonen künftig höhere Bevölkerungsdichten aufweisen werden. Dies aus folgenden Gründen:

- Gegenüber der Vergangenheit höhere Baulandpreise führen zur besseren Ausnützung der Grundstücke;
- Die Wohnungsbelegung von Neubauten ist höher als von Altbauten.

Aus diesem Grund werden aufgrund der bisherigen Dichten und auf der Basis von Vergleichswerten teilweise höhere Werte verwendet. Die folgenden Flächenangaben umfassen die heute vorgesehenen Zonenplanfestlegungen aller Dörfer, einschliesslich der noch ausgesparten Gebiete Gontenbad und Hinterwees.

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	2.84	45	128
Wohnzone 3 Vollgeschosse	0.00	100	0
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.31	50	16
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	1.15	65	75
Kernzone	1.00	70	70
Total Fassungsvermögen neue Bauzone			288
per 2006 bereits vorhandene Einwohner			0
Total 2006 berechnet			288

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2017

Aufgrund der mangelhaften Erhältlichkeit soll im Rahmen der Gesamtrevision nur ein Teil des Baulandes eingezont werden, das für die nächsten 15 Jahre erforderlich wäre. Zusammen mit den bestehenden Flächenreserven resultiert damit eine Kapazität für ca. 10 Jahre.

Gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik steigt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner und Dekade um 4 m². Entsprechend reduziert sich die Wohnungsbelegung und die Bevölkerung nimmt bei unverändertem Gebäudebestand ab. Während des Zonenplanhorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist eine Entleerung der Bauzone um 13 % zu erwarten. Diese Entwicklung wird teilweise durch die innere Verdichtung (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der bebauten Zonen) kompensiert. In Nachachtung dieser gegenläufigen Entwicklung wird eine Bevölkerungsabnahme von 10 % innert 15 Jahren, vorliegend von 6.7 %, berücksichtigt. Aufgrund dieser Grundlagen ergibt sich das folgende Fassungsvermögen:

– Bevölkerungsbestand bestehende Zonen per 2007:	1'450
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2007:	288
– Bevölkerungskapazität Total per 2007:	1'738
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2017:	116
– Fassungsvermögen effektiv (per 2017):	1'622

10.1.2 Fazit

Das berechnete Fassungsvermögen des bestehenden Zonenplanes per 2017 von 1'622 Einwohnern liegt klar unter der Richtplanvorgabe von 1'740 Einwohnern. Im Rahmen der Koordination der Bezirksplanungen des inneren Landes wurde ein erwünschtes Wachstum von 0.5 % bis 1.0 % pro Jahr angestrebt. Unter der (nicht realistischen) Annahme, dass sämtliche vorhandenen Bauzonen innert der nächsten 10 Jahre überbaut werden, resultiert mit den bestehenden Zonen ein mittleres Bevölkerungswachstum von 1.18 % pro Jahr. Bei einer Erhältlichkeit von 80 % reduziert sich die Kapazität auf 1'588 Einwohner und das lineare Wachstum auf 0.95 %. Dieser Wert liegt innerhalb des Zielbereiches der Koordination der Bezirksplanungen des inneren Landes.

Es wird im Rahmen von Teilzonenplänen nötig und möglich sein, zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsweise weitere Flächen einzuzonen, um die erwünschte Entwicklung auch für 15 Jahre zu ermöglichen.

Plananhang

Gonten AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

-
- A1 Erschliessungsprogramm
 - A2 Ortsdurchfahrt Gonten Dorf

A1 Erschliessungs- programm

Erschliessungsprogramm und Kostenüberwälzung

Gemäss Art. 14 BauG haben die Bezirke zusammen mit der Zonenplanung fest zu legen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Erschliessung der Bauzonen vorgesehen ist.

Die Kosten der Feinerschliessung werden vollständig den Grundeigentümern überwälzt. (vgl. Kant. Richtplan S.1). Vorliegend sind für die Erschliessung der Bauentwicklungsgebiete keine Groberschliessungen erforderlich. Die Nebenstrassen werden gemäss Art. 36 BauG vollständig auf die perimeterpflichtigen Grundeigentümer überwälzt. Damit resultieren für den Bezirk keine Kosten für die Erschliessung.

Die Erschliessung betrifft die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Gebiete, wobei die Erschliessungskosten dem Planungsstand entsprechend über Erfahrungswerte geschätzt sind.

Erschliessungsprogramm Bezirk Gonten

2008

Wohnzone W2

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000
4	19	Oberhof, Gonten	4'633	371	0%	0	371
Summe			4'633	371		0	371

Wohn-Gewerbezone WG2

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000
3	877	Jakobsbad	2'754	220	0%	0	220
3	1012	Jakobsbad	7'250	580	0%	0	580
5	117, 116	Dorf Gonten	10'430	834	0%	0	834
Summe			20'434	1'635		0	1'635

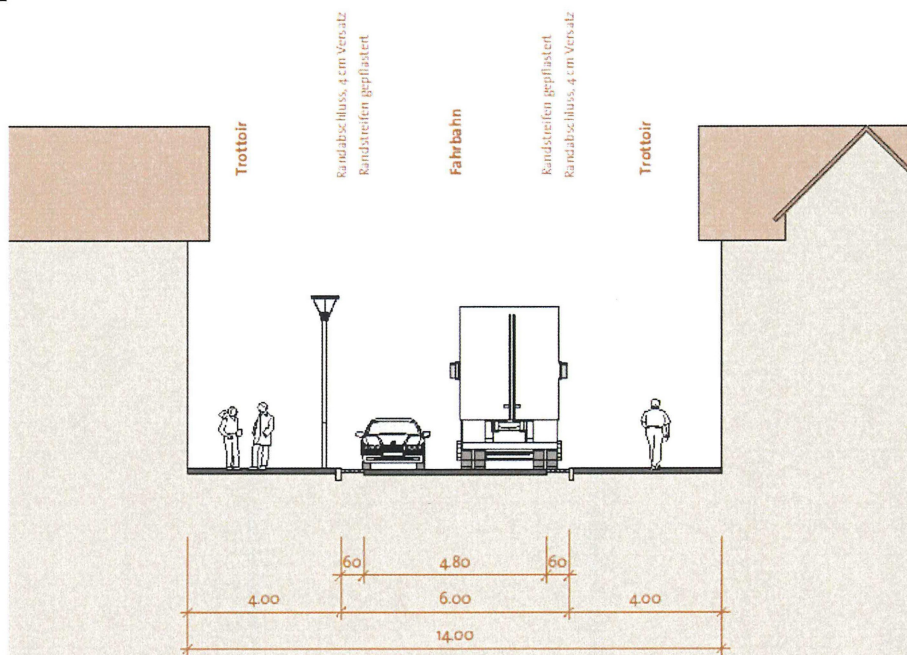
Sportzone SP

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000
1	226	Jakobsbad	18'350	1'468	0%	0	1'468
Summe			18'350	1'468		0	1'468

A2 Normalprofil

Ortsdurchfahrt Gonten

Ortsdurchfahrt Dorf Normalprofil M 1: 200



Impressum

Gonten AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
dipl. Wirtschaftsingenieur FH

Fachbearbeitung Siedlung

Edna Tiedemann

dipl. Ing. (Uni) Architektur + Stadtplanung

Fachbearbeitung Landschaft

Andreas Brunner

dipl. Forsting. ETH, Raumplaner FSU
Natur- und Umweltfachmann

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

st.gallen@strittmatter-partner.ch