
Planungsbericht

2. Dezember 2014

Teilzonenplan Bären



Inhaltsverzeichnis

Gonten AI

Teilzonenplan Bären

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass und Sachverhalt	3
2	Grundlagen	4
2.1	Übergeordnete Planungen	4
3	Erläuterung Teilzonenplan	7
3.1	Materielles	7
3.2	Erläuterungen	7
3.3	Folgeplanungen	8
4	Nachweise	10
4.1	Allgemeines	10
4.2	Siedlung	10
4.3	Wasser und Boden	10
	Anhang	11
A1	Checkliste Nachweise	12
	Impressum	13

1 Ausgangslage

Gonten AI

Teilzonenplan Bären

Planungsbericht

1.1 Anlass und Sachverhalt

Im Ortszentrum Gontens, direkt an der Kantonsstrasse liegt der altherwürdige Gasthof Bären. Der Bären ist seit jeher ein identitätsstiftendes Kulturobjekt und für Gonten von besonderer Bedeutung.

Der ursprüngliche Besitzer des Gasthofes ist zwischenzeitlich verstorben. Nach dessen Ableben drohte der Verlust des Hotel- und Restaurantbetriebes. Glücklicherweise liess sich ein neuer Betreiber für den Bären finden, der die Tradition der Gasthofnutzung in moderner Form und mit zusätzlichen Angeboten weiterzuführen gedenkt.

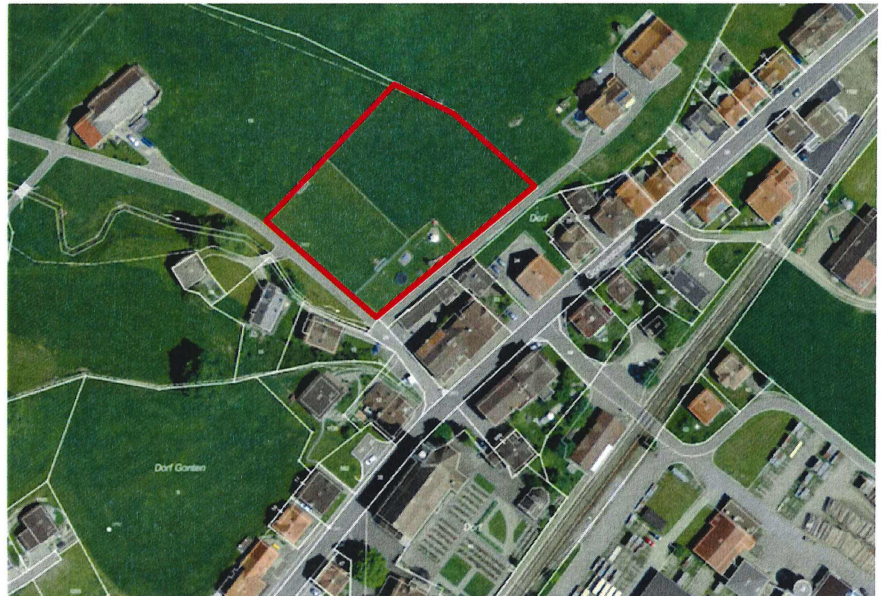
Um eine wirtschaftliche Nutzung des Bärens weiterhin gewährleisten zu können, sind grosse Investitionen notwendig. Der neue Betreiber beabsichtigt daher den Ausbau und die Neuorganisation des bestehenden Bärens, sowie den Neubau eines Hotels auf der nördlich angrenzenden Freifläche. Insgesamt sollen auf ca. 4'000 m² 30 – 40 Hotelzimmer und zusätzliche nutzungsverwandte Einrichtungen (Spa- und Wellnessbereich, etc.) realisiert werden. In dieser Grössenordnung ist ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb möglich.

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist eine Teilzonenplananpassung notwendig. Zudem muss der bestehende Quartierplan Bären aufgehoben und der neuen Situation entsprechend neu entwickelt werden.

Abb. 1 Ausschnitt Luftbild (o. M.)

rot - Geltungsbereich

geoportal.ch, Dez. 2014



2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

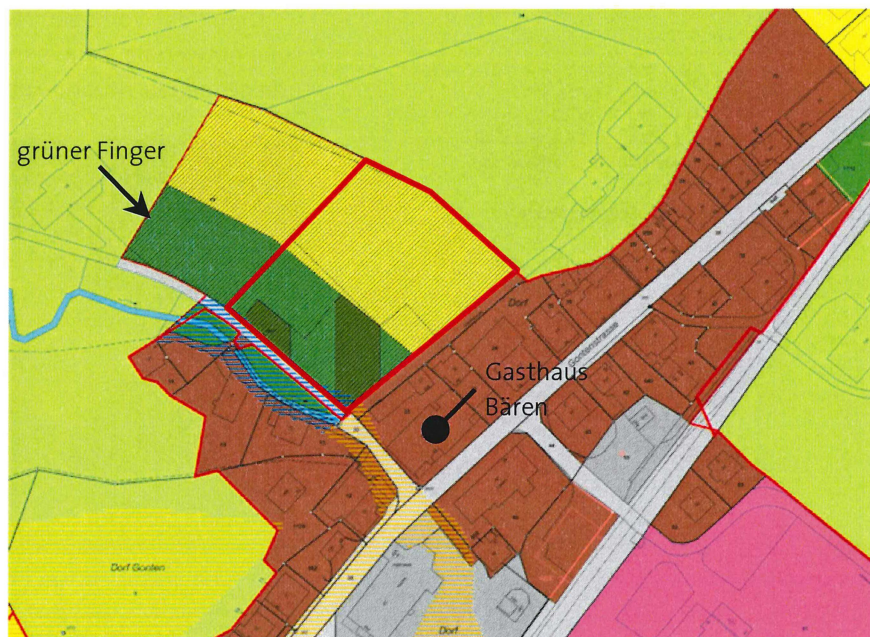
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des touristischen Kerngebietes (L 13). Nördlich des Geltungsbereichs ist der Ausbau eines Rad- und Fussweges in paralleler Richtung zur Kantonsstrasse vorgesehen (V 7).

2.1.2 Zonenplan Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Freihaltezone mit besonderer Vorschrift (FbV) und die Wohnzone W2. Das ganze Gebiet ist mit der Quartierplanpflicht überlagert. Das bestehende Gasthaus Bären und die angrenzenden Liegenschaften befinden sich in der Kernzone K3.

Das Gontner Baureglement definiert mit Art. 35 die zulässige Nutzung der Freihaltezone mit besonderer Vorschrift. In Ergänzung zu den Regelbauvorschriften ist die Erstellung von Autoabstellplätzen zulässig.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan (o. M.)
rot - Geltungsbereich
geoportal.ch, Dez. 2014



«Grüner Finger»

Die ausgeschiedene Freihaltezone stellt einen «grünen Finger» dar, der die Verzahnung von Siedlung und Landschaft herstellen soll. Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde dieser basierend auf einem Siedlungsentwicklungskonzept ausgeschieden. Langfristig soll so das Strassendorf mittels durchgehender Grünkorridoren besser strukturiert und in die Landschaft eingebettet werden. Die Freihaltezone stärkt den Ausblick in die offene Landschaft im Zusammenspiel mit dem Gewässerkorridor des angrenzenden Kirchbachs.

Abb. 3 Langfristiges Siedlungsentwicklungskonzept gem. Revision Ortsplanung (o. M.)

rot - Geltungsbereich



2.1.3 Zonenplan Schutz

Das Gasthaus Bären ist als Kulturobjekt Nr. 5616 inventarisiert. Weiter sind die gegenüber gelegene Pfarrkirche St. Verena und das Gasthaus Löwen, sowie das angrenzende Bürgerhaus Roothuus als Kulturobjekte inventarisiert. Das Ortsbild ist in diesem Bereich massgeblich von der historischen Bebauung geprägt. Für eine Neubebauung des Geltungsbereichs leiten sich daraus erhöhte Anforderungen an die ortsbauliche Qualität ab.

Die Rechtswirkung der Kulturobjekte entfaltet sich in den Artikeln 31 und 33 laut der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNH).

2.1.4 Quartierplan Bären

Mit dem rechtskräftigen Quartierplan Bären vom 19.01.2010 sollte eine ortsbildverträgliche Erweiterung des Gasthauses (namentlich mittels Anbau an den Bestand) im Sinne des damaligen Betreibers ermöglicht werden. In Abstimmung zur Zonenplanung sind im Bereich der Freihaltezone mit besonderer Vorschrift Autoabstellplätze vorgesehen. Im nördlichsten Bereich der Freihaltezone wurde zudem ein Fussballplatz realisiert.

Der Quartierplan Bären wird mit der öffentlichen Auflage des Teilzonenplanes vollständig aufgehoben. Der Quartierplanzweck ist unter dem Gesichtspunkt der geänderten Rahmenbedingungen (namentlich aufgrund des neuen Gasthausbetreibers und dessen Nutzungs- und Ausbauabsichten) nicht mehr in der Form durchsetzbar.



3 Erläuterung Teilzonenplan

3.1 Materielles

3.1.1 Umzonung

Die Umzonung zur Kernzone K3 umfasst gesamthaft 4'125 m² und teilt sich folgendermassen auf:

- 2'594 m² Wohnzone W2;
- 529 m² Freihaltezone;
- 1'002 m² Freihaltezone mit besonderer Vorschrift.

Es erfolgt keine Neueinzonung.

3.1.2 Auswirkungen auf Gesamtkapazität

Der Wegfall von 2'594 m² Wohnzone W2 bedeutet eine leicht reduzierte Einwohnerkapazität des Zonenplanes. Approximativ berechnet werden dadurch 11 Einwohner weniger in Gonten Platz finden (bei 45 E/ha in der W2). Demgegenüber werden mit der geplanten Hotelnutzung keine Einwohnerplätze geschaffen.

Im direkten Vergleich zum effektiven Fassungsvermögen des Zonenplanes per 2020 von rund 1'600 Einwohnern ist dieser Verlust unbedeutend. Die Zweckmässigkeit der Zonenplanung ist dadurch nicht gefährdet.

3.2 Erläuterungen

3.2.1 Siedlungsstruktur vs. Arbeitsplatz- und Tourismusstandort

Die Umzonungsabsicht der Freihaltezone und der Wohnzone W2 im Gebiet steht im Konflikt mit der ursprünglichen, konzeptionellen Planungsabsicht gemäss Revision der Ortsplanung (vgl. 2.1.2). Der angedachte grüne Finger wird durch das Wegfallen eines Teils der Freihaltezone in seiner räumlichen Wirkung empfindlich geschmälert. Gesamthaft betrachtet wird das Siedlungsentwicklungskonzept aber nicht wesentlich beeinträchtigt, denn der grüne Finger ist lediglich ein kleinerer Bestandteil des grossräumig vorgesehenen Grünkorridors. Dieser ist ausserdem weiter südlich, auf Höhe des Ortszentrums, vorgesehen.

Dem öffentlichen Interesse an einer qualitativen Siedlungsstruktur steht somit das öffentliche Interesse von Gonten als attraktiver Arbeitsstandort und als wichtiger Standort für touristische Angebote entgegen. Der Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung hält unter Kapitel 3.3.1 die Nutzungszielsetzung für Gonten Dorf fest. Darin ist u. a. festgehalten, dass für die zahlreichen Touristen das Dorf durch Pflege des Ortsbildes sowie ein gutes Angebot an Dienstleistungen (Läden, Restaurants) attraktiv bleiben soll. Die geplante Hotelnutzung zielt zweifelsfrei in diese Richtung ab. Für den Gontner Tourismus und das Gewerbe stellt das geplante Hotel eine wesentliche Bereicherung dar.

Interessensabwägung | Fazit

Aus Sicht des Bezirkes wird das öffentliche Interesse am Erhalt und der Förderung des Arbeits- und Tourismusstandortes höher gewichtet, als das Interesse am Erhalt des «grünen Fingers». Einerseits wird mit dem (Teil-) Wegfall der Freihaltezone die Grundidee des Siedlungsentwicklungskonzeptes nicht verunmöglicht, andererseits stellt das geplante Hotel eine grosse Chance für den Tourismusstandort Gonten dar.

3.2.2 Kernzone K3

Art. 26 BauG umschreibt den Zonenzweck der Kernzone. Sie umfassen Ortsteile, die zentrumsbildende Funktion aufweisen oder einen Ort prägen. Nebst Wohnen ist mässig störendes Gewerbe zulässig, sofern es sich mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lässt.

Für den geplanten Hotelneubau ist die Kernzone, im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung und im Kontext der umgebenden Zonierung, am zweckmässigsten. Im Rahmen der Quartierplanung kann der Einfügung ins Ortsbild besonders Rechnung getragen werden.

3.3 Folgeplanungen

3.3.1 Ersatz für «grünen Finger»

Im Rahmen des neu zu erstellenden Quartierplans Bären ist zu prüfen, ob der teilweise ausgezonte «grüne Finger» (vgl. 2.1.2) entlang der Erschliessungsstrasse mit Ersatzmassnahmen (zumindest teilweise) erhalten werden kann. Denkbar wäre beispielsweise ein Vorplatzbereich zwischen Strasse und Neubauten, welcher ansprechend mit Grün- und Freiraumelementen gestaltet wird und allenfalls als Besucherparkplatz oder Vorfahrt mitbenutzt werden kann.

3.3.2 Ersatzstandort Fussballplatz

Der heute im Norden der Freihaltezone gelegene Fussballplatz muss mit dem Hotelneubau verlegt werden. Der Bezirk klärt diesbezüglich geeignete Standorte ab. Besonders geeignet erscheint ein Gebiet südöstlich der Bahnlinie, welches im Rahmen der Zonenplanrevision für einen langfristigen Sportplatzstandort als geeignet erkannt wurde, jedoch noch nicht realisiert werden konnte.

3.3.3 Nutzung der verbleibenden Wohnzone W2

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnzone W2 ist im Rahmen eines Quartierplanes (Quartierplanpflicht) zu entwickeln. Dabei ist dem Umstand, dass die Wohnnutzung erhebliche Auswirkungen auf die Hotelnut-

Gonten AI
Teilzonenplan Bären
Planungsbericht

zung und umgekehrt haben kann, mittels geeigneten Bau- und Gestaltungsvorschriften Rechnung zu tragen.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Verfügbarkeit des umgezonten Baulandes ist durch einen Kaufvertrag zwischen dem Landeigentümer und dem Eigentümer des Gasthofs Bären sichergestellt. Der Kaufvertrag liegt dem Bezirk vor.

4.2.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Eine Hochspannungsfreileitung tangiert den Geltungsbereich im nördlichen Abschnitt. Orte mit empfindlicher Nutzung (kurz; OMEN | z. B. Wohnungen) haben die geltenden Grenzwerte gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (kurz; NISV | SR 814.710) einzuhalten. Die Detailumsetzung erfolgt im Rahmen des Quartierplanes.

4.3 Wasser und Boden

4.3.1 Naturgefahren

Gemäss Planungsbericht des aufzuhebenden Quartierplans Bären ist das Gebiet lediglich von einer geringen Hochwassergefährdung betroffen. Diese kann zweckmässig mit Objektschutzmassnahmen gemindert werden. Die Beurteilung allfälliger Objektschutzmassnahmen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Mögliche Massnahmen werden den Kategorien Konzeption, Abdichtung | Verstärkung und Abschirmung zugeordnet. Es scheinen folgende Objektschutzmassnahmen möglich:

- Angepasste Lage und erhöhte Anordnung von Öffnungen;
- Vorrichtungen um Öffnungen im Bedarfsfall wasserdicht verschliessen zu können;
- Angepasstes Nutzungskonzept der Innenräume;
- Entsprechende Materialwahl des Innenausbaus (Böden, Wände und Decken);
- Konzept der Versorgungseinrichtungen (Energie und Wasser);
- Verankerung von Öltanks;
- Rückstauschutz der Kanalisation.

Anhang

Gonten AI

Teilzonenplan Bären

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise

Zonenplanung

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf	x	
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.2.1
– Haushälterische Bodennutzung	x	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan	x	
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		vgl. 4.2.2
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Bauzoneneignung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	x	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung		vgl. 3.3.1
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz	x	
– Naturgefahren		vgl. 4.3.1
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

Impressum

Gonten AI

Teilzonenplan Bären

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

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

Fachbearbeitung

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

451:013:300:01:Ber_G_150506.docx

