
Planungsbericht

17. Januar 2017

Teilzonenplan Bären II

Inhaltsverzeichnis

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	Quartierplan	10
4	Nachweise	11
4.1	Allgemeines	11
4.2	Siedlung	11
4.3	Wasser und Boden	12
5	Vorprüfung	14
	Anhang	15
A1	Checkliste Nachweise	16
	Impressum	17

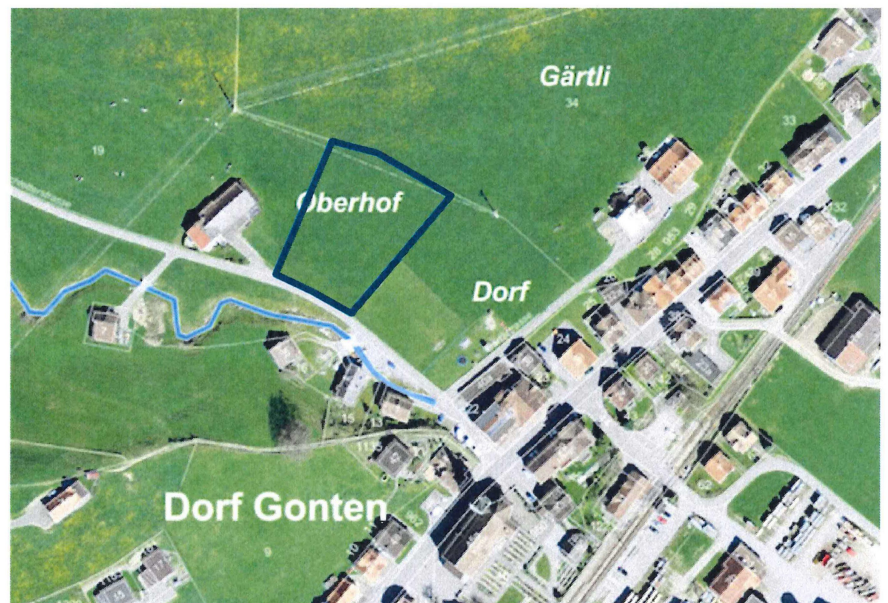
1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Sachverhalt

Anfang des Jahres 2015 wurde die Parzelle Nr. 19 in Gonten unter Quartierplanpflicht eingezont, mit dem Gedanken, zum bestehenden Hotel | Gasthaus Bären ein Wellnesshotel zu planen. Jedoch lag bis dahin kein konkretes Raumprogramm vor. Im Zuge der Detailplanung zeigte sich nun, dass die umgezonte Fläche hierfür zu gering ist und die geplanten Nutzungen – auch bei sehr dichter Bebauung – kaum zu ermöglichen sind. In Absprache zwischen der Hotel-Betreiberin und dem Bezirk soll mit dem vorliegenden Teilzonenplan die effektiv erforderliche Fläche eingezont werden.

Abb. 1 Ausschnitt Luftbild (o. M.) geoportal.ch, Dezember 2015

 Geltungsbereich



2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der Geltungsbereich befindet sich nach dem Richtplan vom 28. Juni 2012 an der Peripherie des touristischen Kerngebietes (L 13). Gemäss Richtplanabschluss ist die bestehende touristische Infrastruktur für die Erhaltung des Tourismus notwendig und grundsätzlich mit den übergeordneten Zielsetzungen vereinbar. Der Bestand und die massvolle Weiterentwicklung bleiben gewährleistet.

2.1.2 Nutzungsplanung | Teilzonenplan Bären

Innerhalb des Geltungsbereiches (blaue Umrandung) befinden sich die Freihaltezone F und die Wohnzone W2. Die Freihaltezone ist Teil eines konzeptionell angedachten, siedlungsgliedernden Grünraumes (vgl. Erläuterungen zu Abb. 4). Das ganze Gebiet ist mit der Quartierplanpflicht überlagert. Das bestehende Gasthaus Bären liegt in der Kernzone K3.

Mit dem Teilzonenplan Bären vom 26. Mai 2015 wurde der rot umrandete Bereich bereits rechtskräftig der Kernzone K3 zugeschrieben. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die «Restfläche» bedarfsorientiert ebenfalls in die Kernzone K3 umgezont.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan (o. M.), Umzonung
Geltungsbereiche: geoportal.ch, Dezember 2014

-  Teilzonenplan Bären (rechtskr.)
 Teilzonenplan Bären II

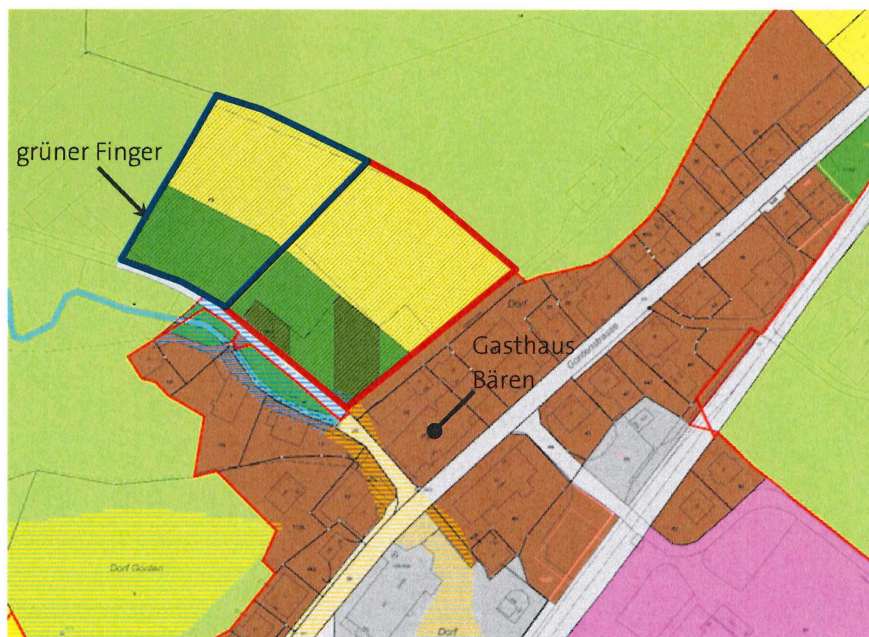


Abb. 3 Teilzonenplan Bären vom 26.05.15 mit Le-
gende und Geltungsbereich (o. M.)

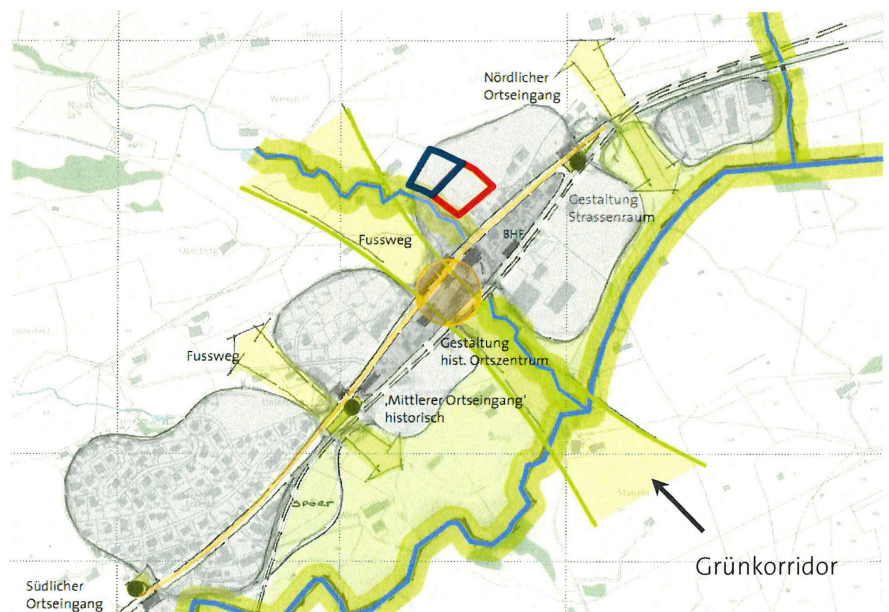


«Grüner Finger»

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 der durchgehenden Grünkorridore besser strukturiert und in die Landschaft eingebettet werden. Die Freihaltezone stärkt zudem den Ausblick in die offene Landschaft im Zusammenspiel mit dem Gewässerkorridor des angrenzenden Kirchbachs.

Abb. 4 Langfristiges Siedlungsentwicklungskonzept gem. Revision Ortsplanung (o. M.)

- Teilzonenplan Bären (rechtskr.)
- Teilzonenplan Bären II



3 Erläuterung Teilzonenplan

3.1 Materielles

3.1.1 Umzonung

Die Umzonung zur Kernzone K3 umfasst gesamthaft 2'998 m² und teilt sich folgendermassen auf:

- 1'847 m² Wohnzone W2
- 1'151 m² Freihaltezone

Es erfolgt keine Neueinzonung.

3.1.2 Auswirkungen auf Gesamtkapazität

Mit dem Teilzonenplan Bären II werden 1'847 m² an Wohnzone W2 ausgezont. Bei einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 45 Einwohnern pro Hektare bedeutet dies einen theoretischen Verlust von 9 Einwohnern. 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, auch wenn die mit dem Teilzonenplan Bären vom 26. Mai 2015 bereits weggefallenen 11 Einwohnerplätze mitgezählt werden. Die Zweckmässigkeit der Zonenplanung ist weiterhin gewährleistet.

3.2 Erläuterungen

3.2.1 Siedlungsstruktur vs. Arbeitsplatz- und Tourismusstandort

Mit der Umzonung der Freihaltezone wird der angedachte «grüne Finger» | Grünkorridor (vgl. Abb. 2 & Abb. 4) in seiner räumlichen Wirkung empfindlich geschmälert bzw. planungsrechtlich im Siedlungsgebiet aufgehoben. Die diesbezügliche Interessenabwägung zwischen Siedlungsstruktur | -gliederung (grüner Finger) und Erhalt | Förderung des Arbeits- | Tourismusstandortes (Erweiterung Hotel Bären) erfolgte bereits im Rahmen des genehmigten Teilzonenplans Bären vom 26. Mai 2015. Aus Sicht des Bezirkes überwiegt das öffentliche Interesse am Erhalt und der Förderung des Arbeits- und Tourismusstandortes deutlich, zumal das Siedlungsentwicklungskonzept durch den Wegfall des «grünen Fingers» nur geringfügig gestört wird. Das geplante Hotel ist zudem eine grosse Chance für den Tourismusstandort Gonten.

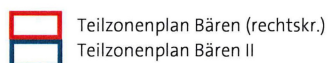
3.2.2 Erhöhter Flächenbedarf für die Hotelerweiterung

Seit August liegt ein Raumprogramm mit genauen Flächenangaben für das Hotel Bären vor. Dieses umfasst:

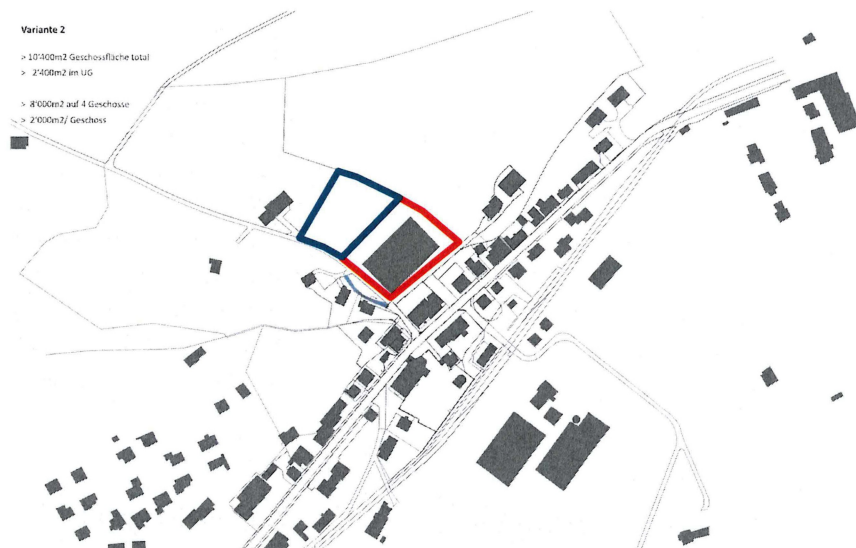
- 60 Hotelzimmer: 3'115 m²
- Wellnessanlage: 2'615 m²
- Gastronomie mit zwei Restaurants, Bar und Terrasse: 1'135 m²
- Nutzräume sowie eine Tiefgarage mit 100 Parkplätzen

Es hat sich herausgestellt, dass die Bruttogeschossfläche von rund 10'400 m² gemäss vorliegendem Raumprogramm und die bis anhin umgezonte Grundstücksfläche von 4'100 m² eine hohe Ausnützung des Grundstücks zur Folge hätten. Auch bei sehr kompakter Bauweise bliebe nicht viel Rest- | Grünfläche übrig. Dadurch ergäbe sich auch keine ortsbaulich überzeugende Lösung, wie nachfolgende Abbildung zeigt. Dies wäre mit dem Kernzonenzweck nicht vereinbar (vgl. 3.2.3).

Abb. 5 Volumenstudie im Bereich des Teilzonenplanes vom 26.05.15 (o. M.)

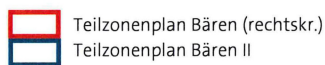


R. Bechtiger Architektur & Design,
 Dezember 2015

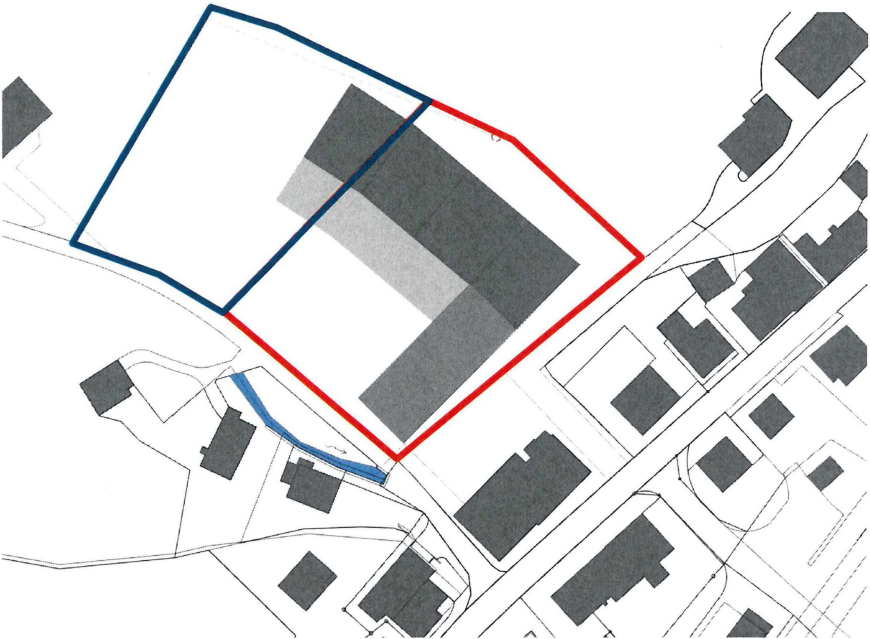


Im weiteren Entwurfsprozess hat sich bestätigt, dass für solch ein Bauvolumen, welches sich möglichst ins Ortsbild einfügen und auf die bestehende Körnung Gonten eingehen soll, mehr Grundstücksfläche nötig ist. Im Hinblick auf einen zweckmässigen Handlungsspielraum in der Projektierung soll daher die gesamte Baulandreserve an diesem Ort umgezont werden.

Abb. 6 Volumenstudie unter Miteinbezug der zusätzlichen Fläche gem. Teilzonenplan Bären II (o. M.).



R. Bechtiger Architektur & Design,
Dezember 2015



Plan 1:1'000, Bemassung/ Beschriftung

Flächenaufteilung Variante 2:

Hotel:	3115m2	(Hotel + Restaurant + Wellness sind in einem 4-geschossigen Gebäude untergebracht. Die nicht für die Gäste bestimmten Räume sind im 2-/3-geschossigen Nebengebäude untergebracht.)
Restaurant + Terrasse:	1140m2	
Rezeption + Lobby:	352m2	
Verwaltung:	140m2	
Wellnessbereich:	2000m2	
Wellness Outdoor:	615m2	

Flächen Untergeschoss:

Ziel allgemein ist: von ca. 10'400m2 Bruttogeschossfläche, ein Drittel im Untergeschoss und zwei Drittel oberirdisch unterzubringen. Im **Untergeschoss** sind div. Lager Räume, Garderobe Mitarbeiter, Kühlen/ Lagern/ Entsorgen (Küche), Archiv, Toiletten, Equipment Gäste und vor allem Parken und Technik. Dies macht eine Fläche von **3'187m2** aus > 2 Untergeschosse

Volumenberechnung 10'400m2 x 3.25m > ca. 33'800m3

Überblick Flächen oberirdisch gemäss Raumprogramm:

Wellness:	2'000m2
Outdoor:	615m2
Wellness total:	2'615m2
Hotel:	3115m2
Rezep./ Lobby:	352m2
Verwaltung:	140m2
Hotel total:	3'467m2

Terrasse:	306m2
Restaurant:	830m2
Restaurant total:	1'136m2

Fläche total: 7'218m2

3.2.3 Kernzone K3

Art. 26 BauG umschreibt den Zonenzweck der Kernzone. Sie umfasst Ortsteile, die eine 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 Folgeplanung

Vorgehen

Die geplante Überbauung (vgl. 3.2.2) soll in einem Varianzverfahren unter Beizug von Fachexperten erarbeitet werden. Der Bezirk soll dabei in den wichtigen Programmpunkten, insbesondere bezüglich des Beurteilungsgremiums, der Beurteilungskriterien und der Vorgaben zur Architektur, der ortsbaulichen Einfügung sowie der Umgebungsgestaltung, mitspracheberechtigt sein. Dieses Verfahren wird zusammen mit der Sicherung der Erhältlichkeit (vgl. 4.2.1) mit den Grundeigentümern vereinbart.

Teilersatz für «grünen Finger»

Im Rahmen der Entwicklung der Überbauung (Varianzverfahren) sollen Lösungen aufgezeigt werden, wie entlang der Erschliessungsstrasse mit Ersatzmassnahmen der grüner Finger (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.

Die Berücksichtigung dieses Anliegens ist auch Bestandteil der oben erwähnten Vereinbarung.

Hauptsammelkanal

Im Quartierplan ist die Kostentragung für eine allfällige Verlegung des Hauptsammelkanales zu regeln. Die Kosten der Verlegung sind vom Grundeigentümer zu tragen.

4 Nachweise

Gonten AI

Teilzonenplan Bären II

Planungsbericht

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

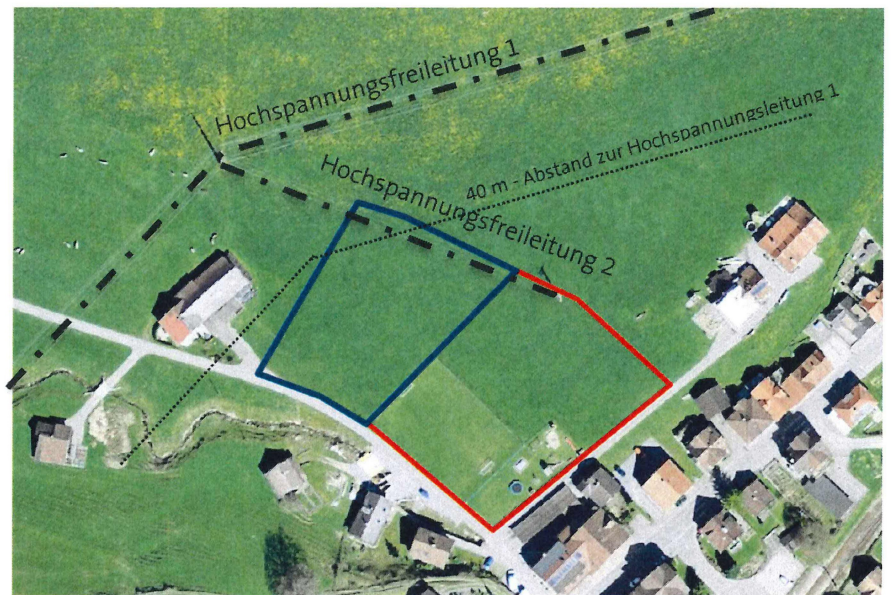
4.2.1 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Verfügbarkeit des umzuzonenden Baulandes ist durch einen Kaufvertrag zwischen dem Landeigentümer und dem Eigentümer des Gasthofs Bären sichergestellt. Der Kaufvertrag liegt dem Bezirk vor. Die Kaufrechtsfläche ist im Grundbuch eingetragen. Im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanung wird mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung zur Sicherung der Erhältlichkeit der neuen Entwicklungsflächen abgeschlossen.

4.2.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Die Hochspannungsfreileitung (2) liegt im umzuzonenden Bauland. Diese wird respektive muss nach Aussagen der SAK mit der Erweiterung des Wellnesshotels verlegt werden (allenfalls unter das Terrain). Westlich des umzuzonenden Baulands verläuft die Hochspannungsfreileitung (1). Gemäss Angaben der SAK können die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Anlagegrenzwert) ab einem Abstand von schätzungsweise 40 m eingehalten werden. In der nordöstlichen Ecke liegt ein kleiner Teil der umzuzonenden Fläche näher an der Hochspannungsleitung. In diesem Bereich sind – mit der Annahme, dass der Anlagegrenzwert erst ab 40 m Abstand eingehalten werden kann – nur Orte für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) zulässig. Es handelt sich um Orte, die für Menschen zugänglich sind und nicht als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten (z.B. Autogarage, Treppenhäuser, nicht ständige Arbeitsplätze, Lager- und Archivräume, Konzert- und Theatersäle). Spätestens in der Projektierung der Bebauung müssen die massgebenden Belastungsgrenzwerte nachgewiesen werden.

Abb. 7 Starkstromleitungen (o.M.), geoportal.ch,
November 2016



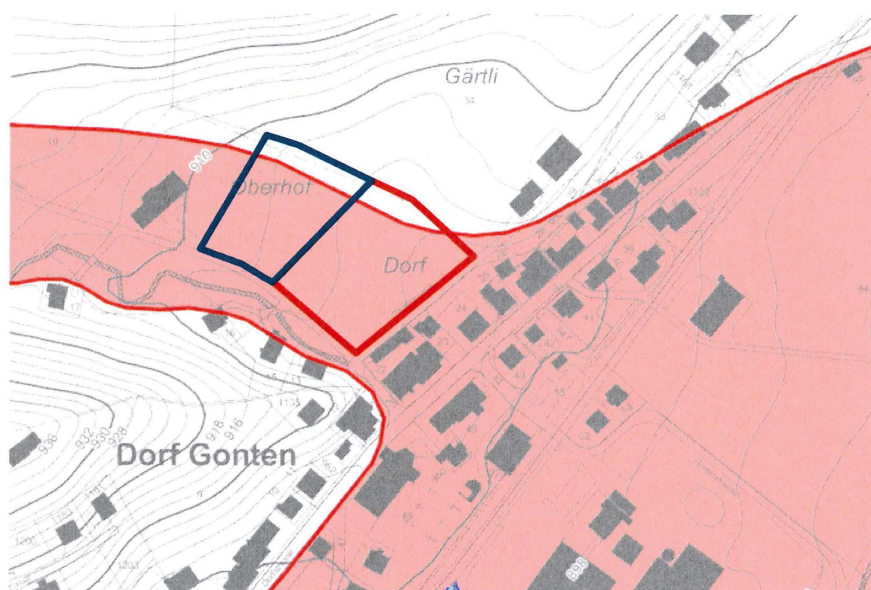
4.3 Wasser und Boden

4.3.1 Grundwasserschutz

Das von der Umzonung betroffene Gebiet liegt zum grössten Teil in den Gewässerschutzbereichen Au und Ao. In diesen Bereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Das Erstellen von Lagerbehältern mit mehr als 250 000l Nutzvolumen, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können, sind nicht erlaubt.

Im Gewässerschutzbereich Au sind Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel nur über eine Ausnahmegewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Die Voraussetzung dazu ist, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Die Einhaltung der Anforderung muss spätestens im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Abb. 8 Ausschnitt Gewässerschutz, geoportal.ch,
November 2016



5 Vorprüfung

Gonten AI

Teilzonenplan Bären II

Planungsbericht

Der Teilzonenplan Bären II wurde am 29. Dezember 2015 der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 25. Oktober 2016 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Aus der Vorprüfung haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Erläuterungen zum Umgang mit dem «grünen Finger» als wichtiges landschaftliches Element im Planungsbericht
- Erläuterung zur Kostentragung einer allfälligen Verlegung des Hauptsammelkanals im Planungsbericht
- Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zur Starkstromleitung im Planungsbericht
- Ergänzung der Einschränkungen aufgrund des Gewässerschutzbereichs im Planungsbericht
- Vereinbarung zur Sicherung der Erhältlichkeit und des Vorgehens (Varianzverfahren)

Anhang

Gonten AI

Teilzonenplan Bären II

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise Zonenplanung

A1 Checkliste Nachweise

Gonten AI

Teilzonenplan Bären II

Planungsbericht

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
– 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		vgl. 4.3.1
– Naturgefahren	x	
– Belastete Standorte	x	

Impressum

Gonten AI

Teilzonenplan Bären II

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

Jan Braun

BSc FH in Raumplanung

Rolf Fitzi

BSc FHO in Raumplanung

451/015/400/01/02 /PB_170117.docx

