

Bezirk Gonten

BH	DS	RD	AFU
ARE	J+F	LBA	H+E
29. Mai 2017			
BAU- UND UMWELTDEPARTEMENT AI			
Kopie an:			
Ablage:			

Planungsbericht

18. November 2015

Teilzonenplan Wees



Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	4
1.1 Lage im Ort	4
1.2 Anlass & Sachverhalt	4
2 Grundlagen	5
2.1 Übergeordnete Planungen	5
2.2 Sonstiges	7
3 Teilzonenplan & Sportzonenreglement	9
3.1 Materielles	9
3.2 Erläuterung	9
3.3 Vorprüfung	11
Anhang	13
A1 Checkliste Nachweise	14
Beilage	15
Impressum	16

1 Ausgangslage

1.1 Lage im Ort

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Nr. 201 (3'837 m²) im Gebiet «Wees» und befindet sich östlich der Bahnlinie S23 (Wasserauen – Gossau SG) der Appenzeller Bahnen AG. Grundeigentümer der Parzelle ist der Bezirk Gonten. Die Parzelle wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 1 Orthofoto mit Geltungsbereich (o. M.)

Quelle: geoportal.ch, Aug. 2015



1.2 Anlass & Sachverhalt

Der Bezirksrat Gonten sucht seit geraumer Zeit einen geeigneten Standort für einen Fussballplatz. Bis anhin befand sich hinter dem Gasthof Bären ein provisorischer Platz. Dieser wird nun allerdings mit der Erweiterung des Bären aufgehoben und der Druck nach einer langfristigen Lösung steigt.

Sämtliche Bemühungen des Bezirkrates um einen geeigneten Standort in der Bauzone zu finden, scheiterten. Daher wurde eine Lösung auf der Parzelle Nr. 201 geprüft und als geeignet eingestuft. Die Parzelle befindet sich im Eigentum des Bezirks, womit die Verfügbarkeit des Landes sichergestellt ist. Weil aber die Parzelle östlich des Bahntrassees in der Landwirtschaftszone liegt, ist eine Sportplatznutzung nur bei vorgängiger Einzonung möglich.

2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

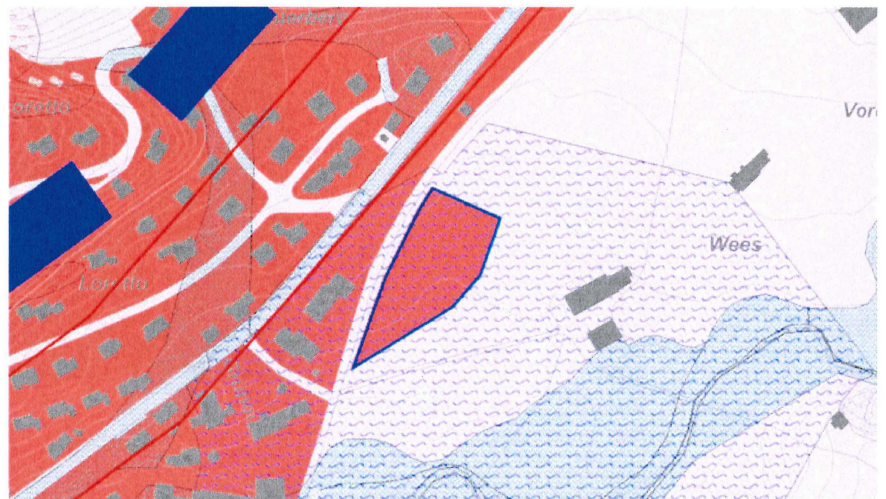
Der Geltungsbereich befindet sich nach kantonalem Richtplan vom 28. Juni 2012 im Siedlungsgebiet und wird von den Grundwasserschutzzonen S1 – S3 überlagert.

Die Grundwasserschutzzonen beziehen sich auf die Grundwasserfassung «Wees», welche gemäss Richtplan von öffentlichem Interesse für Gonten und den Kanton ist (Wasserversorgung des inneren Landesteils). Das Verfahren zum Schutz der Wasserfassung wurde abgeschlossen und ein Schutzzonenreglement mit Bauauflagen erlassen.

Abb. 2 Ausschnitt Richtplan mit Geltungsbereich (o. M.)



Quelle: geoportal.ch, Aug. 2015

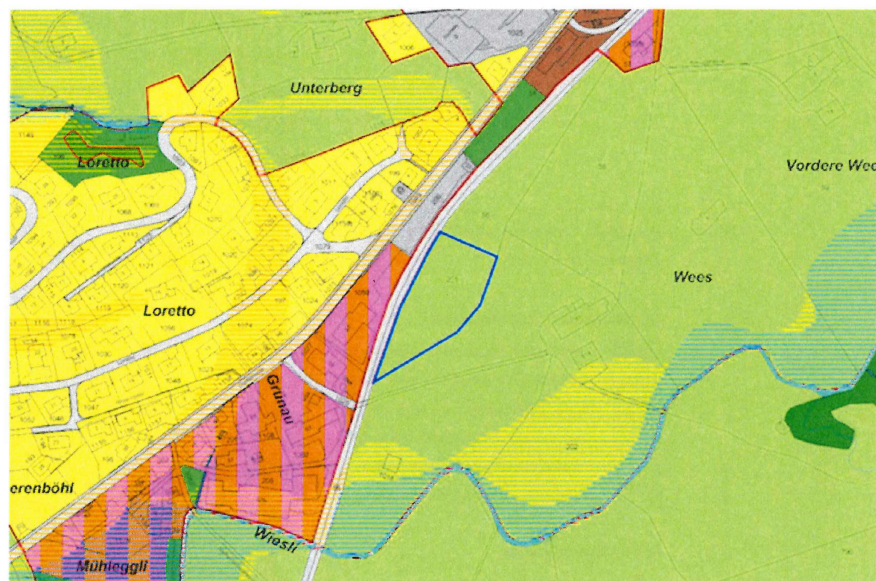


2.1.2 Zonenplan und Baureglement

Der Geltungsbereich befindet sich nach rechtskräftigem Zonenplan vom 21. September 2009 innerhalb der Landwirtschaftszone L.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan mit Geltungsbe-
reich (o. M.)

Zonen	
	Wohnzone W2
	Wohn- und Gewerbezone WG2
	Wohn- und Gewerbezone WG3
	Kernzone K3
	Gewerbe- und Industriezone GI
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
	Campingzone C
	Sportzone Sp
	Freihaltezone F
	Freihaltezone mit besonderer Vorschrift FbV
	Landwirtschaftszone L
	Sommerungsgebietszone S
	Übriges Gebiet UeG
	Naturschutzzone N
	Naturschutzzone Puffer NP
	Wald
	Gewässer
	Verkehrsfläche



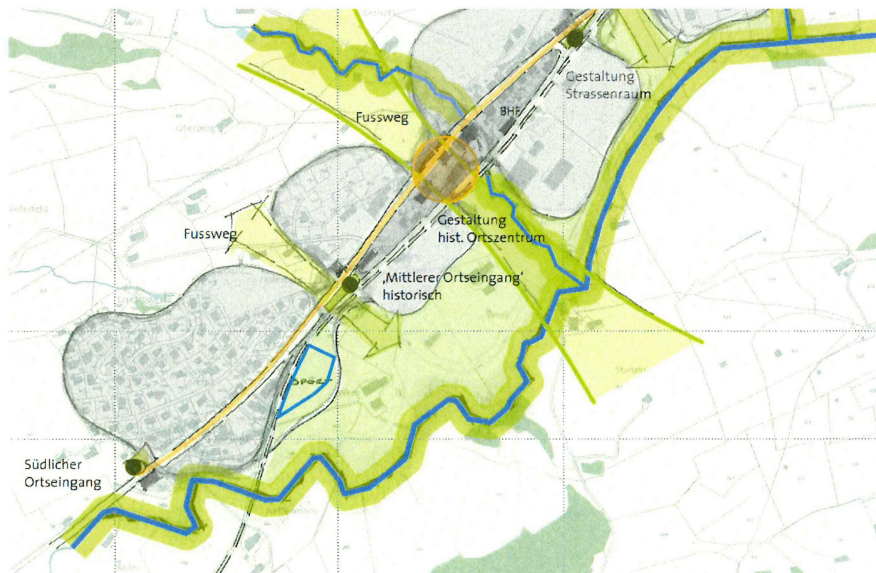
Quelle: geoportal.ch, Aug. 2015

Entwicklungskonzept Zonenplan

Dem rechtskräftigen Zonenplan liegt ein Entwicklungskonzept zugrunde. Dieses sah im Bereich der Parzelle Nr. 201 bereits eine Sportnutzung vor. Gemäss Planungsbericht vom 8. Juni 2011 ist das Gebiet südöstlich der Bahnlinie für die Einrichtung von Sportflächen topographisch geeignet. Auf die Ausscheidung einer Bauzone für den «langfristig möglichen Sportplatz» wurde dazumal noch verzichtet.

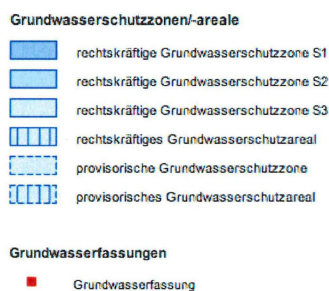
Abb. 4 Langfristiges Siedlungsentwicklungskon-
zept gem. Revision Ortsplanung (o. M.)

blau - Geltungsbereich



2.2 Sonstiges

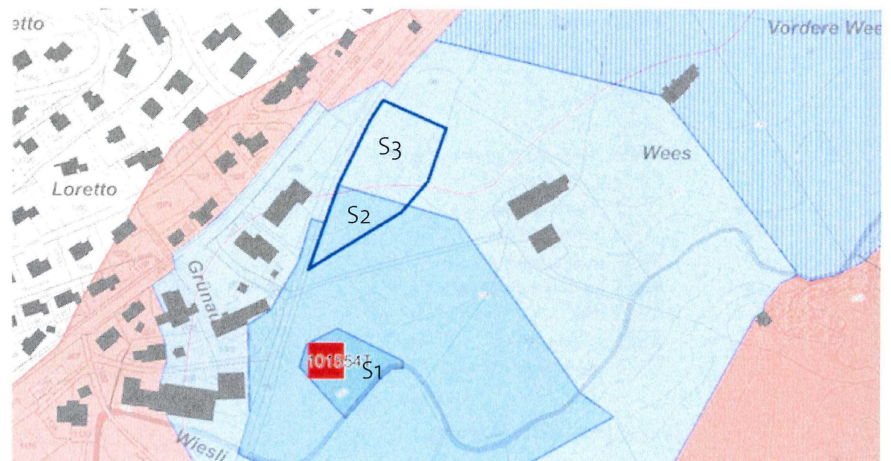
Abb. 5 Ausschnitt Gewässerschutzkarte mit Geltungsbereich (o. M.)



Quelle: geoportal.ch, Aug. 2015

2.2.1 Gewässerschutz

In Nachachtung des kantonalen Richtplanes sind um die Grundwasserfassung «Wees» (Nr. 101554T | Wasserkorporation Conten) die Grundwasserschutzzonen S1–S3 nach Gewässerschutzgesetz ausgeschieden. Der Geltungsbereich des Teilzonenplanes überlagert im südlichen Spitz die «engere Grundwasserschutzzone S2» und im Norden die «weitere Grundwasserschutzzone S3».



Bauten und Anlagen innerhalb der Grundwasserschutzzonen S2 und S3

Nutzungseinschränkungen innerhalb der Gewässerschutzzonen S2 und S3 sind im Anhang 4, Ziffer 22 der Gewässerschutzverordnung GSchV aufgelistet. Vereinfacht zusammengefasst gilt, dass innerhalb der Zone S3 die Erstellung von Bauten und Anlagen unter Auflagen möglich ist und in der Zone S2 ein generelles Bauverbot mit Ausnahmen herrscht. Die Behörden dürfen beispielsweise für Anlagen innerhalb der engeren Grundwasserschutzzone S2 Ausnahmen bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen und wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann.

2.2.2 Projekt Fussgängerunterführung¹

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 201 wurde eine Lösung mittels Fussgängerunterführung ab der Gemeindeparzelle Nr. 200 (öff. Parkplatz), westlich des Bahntrassees, geprüft. Weil die Unterführung im Bereich der weiteren Grundwasserschutzzone S3 liegt, sind im Vorfeld die hydrogeologischen Verhältnisse abgeklärt worden.

Die Unterführung darf nach Anhang 4, Ziffer 221 GSchV weder das Speichervolumen, noch den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verrin-

¹ Geologiebüro Lienert & Häring AG, 30. April 2015, Uttwil TG

gern und muss folglich über dem höchsten Grundwasserspiegel errichtet werden.

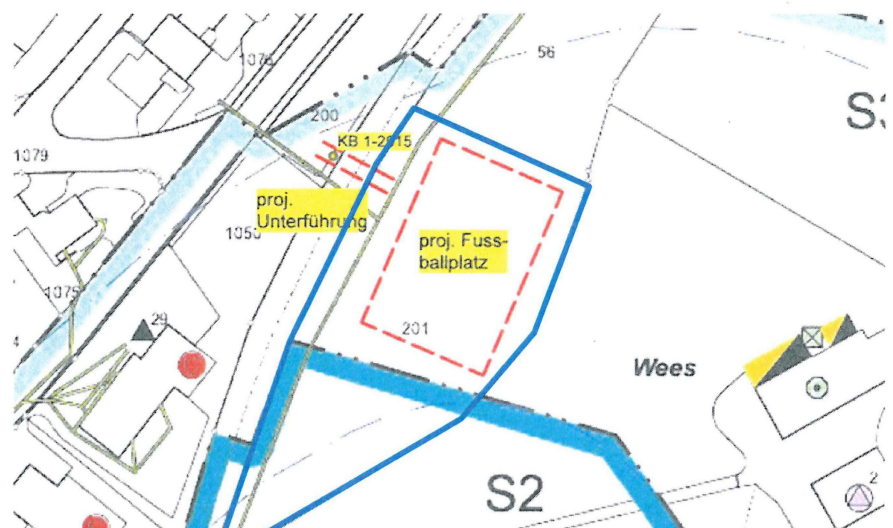
Ergebnis | Fazit

Die hydrogeologischen Abklärungen vom April 2015 ergaben keine Hinweise auf ein nutzbares Grundwasser im Bereich der Fussgängerunterführung. Folglich kann dem Projekt aus Sicht des Grundwasserschutzes zugestimmt werden. Das Ergebnis wurde im Vorfeld den kantonalen Behörden präsentiert. Der hydrogeologische Bericht ist dem Planungsbericht beigelegt (vgl. B1).

Abb. 6 Übersichtsplan mit Bauprojekt und Kernbohrung KB 1-2015 (o. M.)

blau - Geltungsbereich Teilzonenplan

Quelle: Geologiebüro Lienert & Häring AG, 30. April 2015, Uttwil TG



3 Teilzonenplan & Sportzonenreglement

3.1 Materielles

3.1.1 Sportzone Wees

Neueinzonung

Mit dem Teilzonenplan Wees werden gesamthaft 3'837 m² Landwirtschaftszone (L) der Sportzone (Sp) Wees zugeschrieben.

Sportzonenreglement

In Nachachtung von Art. 30 BauG wurde das bestehende Sportzonenreglement des Bezirks Gonten vom 21. September 2009 um die «Sportzone Wees» ergänzt. Das Reglement beinhaltet nebst den Zweckbestimmungen und den erforderlichen Anlagen auch Bestimmungen im Umgang mit der gestalterischen Einfügung.

3.2 Erläuterung

3.2.1 Zweckmässige Zonenzuordnung

Die Sportzone Sp ist gemäss Art. 30 BauG bestimmt für die Schaffung von Sport- und Erholungsanlagen. Im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen (Fussball, Volleyball, Kinderspielplatz etc.) ist die Zonierung am zweckmässigsten.

Bauzonenmoratorium

Nach Art. 38a Raumplanungsgesetz RPG sind keine Neueinzonungen bis zur Genehmigung des überarbeiteten kantonalen Richtplanes möglich. Unter Neueinzonungen fällt namentlich die Zuweisung einer Nichtbauzone zu einer Bauzone.

Sportzonen fallen nach Art. 25 BauG in die Kategorie der Bauzonen. Sie sind allerdings nicht kapazitätsrelevant im Sinne der Nutzungsplanung. Gemäss dem Datenmodell des Bundes handelt es sich bei Sportzonen um «weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen», also um Nichtbauzonen. Entsprechend unterliegen diese nicht dem Bauzonenmoratorium und es müssen auch keine Kompensationsflächen ausgezont werden.

3.2.2 Erschliessung

Der Zugang zum Sportplatz erfolgt ab dem öffentlichen Parkplatz auf der Parzelle Nr. 200, westlich des Bahntrassees, via Fussgängerunterführung. Dadurch kann das Areal frei von oberirdischen Abstellflächen gehalten werden. Die Unterführung wird mit ca. 2.00 m Breite erstellt und auch dem Zugang für Unterhaltsfahrzeuge (Rasenmäher, Saugmaschine etc.) dienen. Während der Bau-phase erfolgt der Zugang via der bestehenden Erschliessung über die Parzelle Nr. 202.

Von der neuen (sicheren) Bahnunterführung würden zukünftig auch die Langläufer profitieren. In der heutigen Situation parkieren diese auf dem öffentlichen Parkplatz (P. Nr. 200) und überqueren die Bahngleise.

Die Machbarkeit der neuen Fussgängerunterführung ist aus Sicht des Grundwasserschutzes gegeben (vgl. 2.2.2).

3.2.3 Bebauung, Grundwasserschutz

Fussballplatz & Kleinbaute | S3

Der benötigte Trainingsplatz mit der Minimalabmessung von ca. 30.00 x 50.00 m ist innerhalb der weiteren Grundwasserschutzzone S3 möglich. Die Fläche auf der Parzelle Nr. 201 innerhalb der Schutzzone S3 ist hierfür ausreichend. Ein übergreifen auf die Schutzzone S2 ist nicht erlaubt.

Die Grünanlage ist gemäss der «Wegleitung Grundwasserschutz»² innerhalb der Schutzzone S3 ohne kantonale Bewilligung möglich. Dies gilt nicht für etwaige Versickerungsanlagen von Meteorwasser. Nach Auskunft des kantonalen Amtes für Umwelt ist eine Vollentwässerung und Ableitung des Meteorwassers zu prüfen.

Für den Betrieb der Sport- und Spielanlagen ist eine Kleinbaute mit Geräte- und Sanitäranlagen geplant. Diese ist zwingend ausserhalb der Grundwasserschutzzone S2 anzuordnen und erfordert eine kantonale Bewilligung nach Artikel 32 GSchV.

Spielplatz | S2

In der engeren Grundwasserschutzzone S2 gelten weitere Baueinschränkungen. Für Anlagen, wie den beabsichtigten Kinderspiel- und Volleyballplatz, kann die Behörde bei Vorliegen wichtiger Gründe und wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann, Ausnahmegewilligungen erlassen (vgl. Anhang 4 Ziffer 222 Abs. 1 lit. a. GSchV).

Innerhalb des Bezirkes besteht eine hohe Nachfrage nach Sport- und Spielanlagen. Mit dem Fussball- und Spielplatz können sich ergänzende Synergien geschaffen und die Qualität der Sportzone Wees erhöht werden. Eine Beeinträchtigung des Trinkwassers kann durch die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und dem Sportzonenreglement sowie im Hinblick auf die kantonale Bewilligungspflicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Nach Auskunft des kantonalen Amtes für Umwelt beträgt die Maximaltiefe für Fundamente ca. 80 cm. Bei Feuerstellen ist kein Wasseranschluss erlaubt. Das Grundwasser darf nicht beeinträchtigt werden.

² Wegleitung Grundwasserschutz, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Bern, 2004

3.2.4 Gestaltung, Umgebung

Mit Art. 36 des Sportzonenreglements wird die Gestaltung von zulässigen Anlagen innerhalb der Sportzone Wees definiert. Die Sport- und Spielflächen sollen sich gut in die Landschaft einordnen und entsprechend als Teil der offenen Landschaft verstanden werden. Daher sind optisch geschlossene Mauern und Hecken nicht zulässig. Fussballbanden sowie optisch nicht geschlossene Ballnetze sind hingegen möglich.

Standortgerechte Bepflanzung

Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Pflanzung standortgerechter Arten verlangt. Standortgerecht ist eine Bepflanzung, wenn sie mit einheimischen Arten erfolgt und wenn auch gleichzeitig berücksichtigt wird, ob der Boden der Pflanzenart entspricht, d.h. sauer oder kalkhaltig, trocken oder nass, sonnig oder schattig, tiefgründig oder locker ist. Standorttypisch sind also Pflanzen, die bei ähnlichen Bodenverhältnissen sowie bei entsprechender Exposition und Höhenlage in einer natürlichen Pflanzengesellschaft vorkommen.

3.2.5 Lärmempfindlichkeit

Für die Sportzone Wees ist im Teilzonenplan keine Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt, da aufgrund der Nutzungsbestimmung gemäss Sportzonenreglement ohnehin keine Bauten und somit keine lärmempfindlichen Räume zulässig sind.

3.3 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2015 eröffnete die Standeskommission dem Bezirk die Ergebnisse der Vorprüfung. Die Vorbehalt und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Sportzonenreglement

Art. 34: Anpassung gemäss Vorschlag

Art. 35: Eratzlose Streichung gemäss Vorschlag

Art. 36: Anpassung gemäss Vorschlag

Flächenkompensation

Auf planerische Kompensationsmassnahmen zur Vorbeugung einer allfälligen Beschwerde des Bundesamtes wurde verzichtet.

Umweltschutz

Die Empfehlung der Fachstelle Umweltschutz zur Regelung der wichtigsten Rahmenbedingungen zur Nutzung der Sportanlagen im Sportzonenreglement

wurde aus Gründen der Zweckmässigkeit nicht berücksichtigt. Diese Fragen werden mit dem Betriebskonzept im Rahmen der Baubewilligung beantwortet.

Die Überprüfung der Lärmimmission im benachbarten Wohnquartier wurde vom Bezirk in Auftrag gegeben. Allfällige Lärmschutzmassnahmen sind gemäss Sportzonenreglement möglich.

Natur- und Landschaftsschutz

Verschiebung des Sportplatzes auf Parzelle Nr. 57

Der Bezirksrat führte bereits vor einigen Jahren Gespräche über mögliche Standorte für einen Spiel- und Sportplatz. Dabei wurde die Parzelle Nr. 57 favorisiert. Der Standort schied dazumal aufgrund der Nichterhältlichkeit des Landes aus.

In den Jahren 2014/2015 wurde mit vier Grundeigentümern intensive Verhandlungen über sechs mögliche Standorte für einen Spiel- und Sportplatz geführt. Wiederum wurde die Parzelle Nr. 57 favorisiert. Im Verhandlungsergebnis zeigte sich aber lediglich der Standort auf der Parzelle Nr. 34 als mögliche Lösung. Der Bezirksrat stellte diesen Standort der bezirkseigenen Parzelle Nr. 201 gegenüber und kam zum Schluss, dass es raumplanerisch mehr Sinn macht, die eigene Parzelle für den Spiel- und Sportplatz zu nutzen, da der mögliche Standort auf Parzelle Nr. 34 angrenzend an die geplante Hotelanlage Bären zu stehen gekommen wäre.

Im Sommer 2015 wurde nochmals Verhandlungen mit der Grundeigentümerin der favorisierten Parzelle Nr. 57 geführt. Diese war aufgrund diverser Faktoren nicht bereit das Land zu verkaufen oder in einen Landabtausch einzuwilligen. Der Bezirksrat entschied sich folglich für die definitive Realisierung der Sportanlage auf der eigenen Parzelle Nr. 201.

Anhang

Bezirk Gonten

Teilzonenplan Wees

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise

Zonenplanung

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Zonenplanung

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

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 1.2
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 1.2
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan	X	
– Lärmschutz		vgl. 3.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung		vgl. 1.2
– Kosten Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft		vgl. 3.2.4
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– 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		vgl. 3.2.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	X	
– Grundwasserschutz		vgl. 3.2.3
– Naturgefahren	X	
– Belastete Standorte	X	

Beilage

Bezirk Gonten

Teilzonenplan Wees

Planungsbericht

-
- B1 Hydrogeologischer Bericht «Projekt
Fussgängerunterführung Fussballplatz, Gonten»,
Geologiebüro Lienert & Häring AG, 30. April 2015,
Uttwil TG

Impressum

Bezirk Gonten

Teilzonenplan Wees

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

451:014:300:02:Ber_A_151118.docx

