

Bezirk Gonten
Kanton Appenzell Innerrhoden

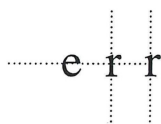
Teilzonenplan Sportzone Golfplatz Gonten **Planungsbericht**

Herisau, 18. Mai 2004

Stand Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

- A Ausgangslage
- B Teilzonenplan
- C Umweltverträglichkeitsbericht
- D Verhältnis zur übergeordneten Planung und Gesetzgebung
- E Information und Mitwirkung
- F Vorprüfung
- G Planaufgabe- und Rechtsverfahren
- H Genehmigung



A Ausgangslage

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Der Bauzonenplan Gontenbad sowie der Bezirks-Zonenplan Gonten wurden durch die Bezirksgemeinde am 2. Mai 1993 beschlossen und durch die Standeskommission am 9. November 1993 genehmigt. Mit gleichem Datum wurde auch der Sportzonenplan Büel (inklusive Reglement) genehmigt. Dieser schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Golfplatzes. Seither sind im Gebiet Gontenbad keine Zonenplanänderungen vorgenommen worden.

Der Bezirksrichtplan hat das Gebiet des heutigen Golfplatzes als Erholungsgebiet festgelegt. Weiters sind wichtige Strassen, Flurstrassen, Fusswege und Wanderwege eingetragen.

2. Absichten

Die Betreiberin des Golfplatzes Büel befasst sich seit Längerem mit den Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anlage. Frühzeitig sind die Kontakte mit den zuständigen kantonalen Stellen hergestellt worden. Die heutige 9-Loch-Anlage soll zu einer konkurrenzfähigen, attraktiven 18-Loch-Anlage ausgebaut werden. Damit ein zusammenhängender, zweckmässiger Parcours entstehen kann, waren auch die bestehenden Bahnen in die Planung einzubeziehen und neu anzuordnen. Um eine sinnvolle Platzgrösse erreichen zu können, sind die entsprechenden Landverhandlungen vorgenommen worden. Auch der Kanton als Grundeigentümer der Liegenschaft Reeb hat dem Einbezug zugestimmt. Hierbei kann erwähnt werden, dass auch auf politischer Ebene (Standeskommission) das Vorhaben unterstützt wird. Dem Projekt wird als Wirtschafts- und Tourismusfaktor eine wichtige Rolle zugeschrieben.

B Teilzonenplan

1. Zonierung / Reglement

Die Sportzone besitzt im Spektrum der Bauzonen einen Sonderstatus. Artikel 20a des kantonalen Baugesetzes regelt bezüglich der Sportzonen:

¹ Sportzonen dienen der Schaffung bzw. Erhaltung von Sport- und Erholungsanlagen.

² Die Erschliessungsaufwendungen, inbegriffen die Kosten für einen allfällig erforderlichen Ausbau öffentlicher Erschliessungsanlagen sind von den interessierten Grundeigentümern zu tragen.

³ Die Einzelheiten, wie Nutzungsart, erforderliche Bauten und Anlagen etc., sind beim Erlass der Sportzone in einem Reglement festzulegen.

Als Bestandteile der Umzonung gelten:

- Teilzonenplan „Sportzone Golfplatz Gontenbad“
- Reglement zur Sportzone (inkl. integrierender Bestandteil: Gestaltungsplan)

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde ein Reglement zur Sportzone erarbeitet. Das neue Reglement umfasst Aussagen zur gesamten Sportzone; das alte Reglement wird im gleichen Zug aufgehoben. Um Nutzungsfestlegungen innerhalb der Sportzone nachvollziehbar und situationsbezogen darstellen zu können, behalf man sich eines Beilageplanes zum Reglement (Gestaltungsplan Golfplatz Gonten). Dieser Plan regelt rechtsverbindlich die Nutzung der Sportzone. Insbesondere werden der Gestaltung-/Spieldrittel, der Biodrittel, Kriechzonen und der Bereich für bauliche Erweiterungen flächenmässig definiert sowie der ungefähre Verlauf der offenzulegenden Gewässer festgelegt. Zusammen mit dem Reglement können so bereits im Rahmen der Umzonung wichtige ökologische Aufwertungsmassnahmen sichergestellt werden.

Sämtliche Spielbahnanlagen und -flächen des Golfplatzes sind innerhalb der Sportzone zu realisieren. Auf der Basis der Grundeigentumsverhältnisse wurde versucht, eine möglichst zweckmässige Abgrenzung vorzunehmen. Im Bereich des Altersheimes Gontenbad galt es, eine sinnvolle Zonenbegrenzung zu definieren. Eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit in südlicher Richtung ist gewährleistet.

Unbestritten ist wohl, dass die Golfplatzerweiterung in einen sensiblen Landschaftsbereich zu liegen kommt. Ein Landschaftsschutzgebiet sowie bestehende wie zukünftige Naturschutzzonen werden tangiert. So wurde dem Aspekt des Naturschutzes in der Projektplanung wie in der Zonenplanung entsprechende Beachtung geschenkt, sodass ein Nebeneinander von Golfbetrieb und Mooregebieten befriedigend sichergestellt werden kann.

Von der zuständigen Fachstelle des Kantons waren Randbedingungen vorgegeben (Abgrenzung der potenziellen Naturschutzzonen infolge Umsetzung der grobmassstäblichen Inventarflächen). Es ist mit der Abgrenzung der vorliegenden Sportzone gewährleistet, dass weder heutige noch zukünftige Naturschutzzonen-Flächen sowie Inventarflächen in die Bauzone zu liegen kommen. Die auszuscheidenden Pufferstreifen verbleiben in der Landwirtschaftszone. So kann der notwendige planerische Schutz erreicht werden. Bauliche oder anderweitig unerwünschte Nutzungen können somit ausgeschlossen werden. Die ergänzenden vertraglichen Abmachungen sind ebenfalls gewährleistet. So kann aus naturschützerisch-ökologischer Sicht eine befriedigende und vertretbare Lösung erreicht werden. Es ist nicht praxisüblich, dass Pufferstreifen der Naturschutzzone zugewiesen werden. Kantonale Vorgaben für den zonenplanerischen Umgang mit den Pufferstreifen bestehen nicht.

Bezüglich der planerischen Handhabung der Naturschutzzonen gilt es Folgendes festzuhalten. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision sind die wesentlichen Naturschutzzonen bereits festgelegt worden. Die Festlegung der definitiven Schutzzonen ist jedoch eine ortsplanerische Pendeiz, derer sich der Bezirksrat in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen angenommen hat. Der Bezirk Gonten ist aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten im Bereich der Schutzzonen in besonderem Masse betroffen. Die Umsetzung des gesetzlichen Auftrages ist aufgrund kritischer Haltungen der Grundeigentümer nicht immer einfach. Auf der Basis der aktuellen eidgenössischen Inventare (Flachmoore, Hoch- und Übergangsmoore) sind die Naturschutzzonen zu verifizieren und gegebenenfalls anzupassen. Die entsprechenden Arbeiten sind im Gange. Momentan liegen die Vertragsentwürfe vor. Als letztem Schritt wird die zonenplanerische Umsetzung notwendig sein. Aufgrund dieser Ausgangslage erscheint es planerisch vertretbar, dass ausstehende

Naturschutzzonen-Festlegungen nicht im Zusammenhang mit der Sportzonenplanung gelöst werden sollen. Ausstehende zonenplanerische Festlegungen bei den Naturschutzzonen sollen über den ganzen Bezirk gesamthaft geprüft und vorgenommen werden. Wichtig ist, dass mit der Sportzonenabgrenzung und mit dem Golfplatzprojekt auf bestehende wie zukünftige Schutzzonen räumlich ausreichend Rücksicht genommen wird.

2. Waldfeststellung

Auf der Basis der kantonalen wie eidgenössischen Waldgesetzgebung besteht der Auftrag, dass der Waldrand innerhalb wie angrenzend von Bauzonen festgelegt wird. Gerade bei Neueinzonungen ist dies von besonderer Wichtigkeit. Die Waldgrenze wird abschliessend rechtlich festgelegt. Es wird dem statischen anstelle wie bisher dem dynamischen Waldbegriff nachgelebt. Dies bringt für alle Beteiligten (Grundeigentümer, Behörden, Verwaltungen) Vorteile, da klare Verhältnisse geschaffen werden. Falls sich der Wald in Zukunft flächenmässig ausdehnen würde, dürfte er jederzeit auf die festgelegte Waldgrenze zurückgesetzt werden.

Um die Waldfeststellung vornehmen zu können, fand am 11. September 2003 eine Begehung statt. Der Geometer hat anschliessend den Waldrand vermessen. Die Festlegung dieser neuen Waldgrenzen erfolgt im Teilzonenplan.

C Umweltverträglichkeitsbericht

Gemäss der Umweltschutzgesetzgebung stellt die vorliegende Golfplatzerweiterung eine UVP-pflichtige Anlage dar. Das heisst, dass im Rahmen der notwendigen Bewilligungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Als sogenanntes Leitverfahren gilt im vorliegenden Fall das Teilzonenplanverfahren (Einzonung). Mit dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wurden alle Aspekte der Umwelteinflüsse und -auswirkungen eingehend untersucht und die notwendigen Massnahmen definiert. In der Gesamtsicht kann die vorgesehene Anlage als umweltverträglich angesehen werden. Auch von Seiten der Standeskommission wurde im Rahmen der zweiten Vorprüfung festgehalten, dass die Voraussetzungen für eine umwelt- und gewässerschutzgerechte Realisierung der Golfplatzerweiterung als gegeben angesehen werden. Von grosser Wichtigkeit sind die Baubegleitung und das Monitoring im Sinne der Vorgaben des Umweltverträglichkeitsberichtes.

D Verhältnis zur übergeordneten Planung und Gesetzgebung

Der revidierte kantonale Richtplan wurde am 25. Juni 2003 vom Bundesrat genehmigt. Die Golfplatzerweiterung ist im Richtplan als Festlegung aufgeführt (Objektblatt Nr. L.14). Im Zusammenhang mit dem Eintrag wurden Abstimmungsanweisungen definiert. Diese Projektierungsvorgaben sind berücksichtigt worden.

Golfplatzprojekte gehören im Allgemeinen zu den umstrittenen Vorhaben. Gerade der Bereich der Ökologie stellt einen wichtigen Faktor dar. Bei fachgerechter Planung und richtigem Vollzug besteht klar eine Chance, dass insgesamt von einer ökologischen Aufwertung des Gebietes gesprochen werden kann. Die vorliegende Projektierung und die planerische

Umsetzung berücksichtigen die raumplanerischen Ziele und Grundsätze und stehen in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung.

E Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer sind über die Absichten informiert. Die direkt betroffenen Grundeigentümer haben im Rahmen der Landverhandlungen zugestimmt. Anlässlich einer öffentlichen Informationsversammlung (vom 22. Oktober 2003) wurde die Bevölkerung über das Projekt der Golfplatzenerweiterung und das entsprechende Teilzonenplanverfahren orientiert.

F Vorprüfung

Die Planungsinstrumente und der Umweltverträglichkeitsbericht wurden der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht. Nach einer ersten Vorprüfung und anschliessenden Bereinigung wurde eine zweite Vorprüfung durchgeführt.

Alle im Rahmen der beiden Vorprüfungen zwingend verlangten Anpassungen und Ergänzungen sind in die Planung eingeflossen. Gewisse Aspekte resp. Pendenzen (z.B. Wanderwege) können in nachgelagerten Verfahren oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreichend und rechtzeitig erledigt werden.

G Planaufgabe- und Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan, das Reglement (inkl. Gestaltungsplan) sowie der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wurden vom 11. Oktober bis 11. November 2003 der öffentlichen Planaufgabe unterstellt. Während dieser Frist sind insgesamt neun Einsprachen eingegangen.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten die Einsprachen auf gutlichem Weg resp. auf der Basis konkreter Abmachungen erledigt werden. Insbesondere die Einsprachen der Umweltverbände (Pro Natura und WWF) zogen Änderungen an den Planungsinstrumenten und am UVB nach sich. Zum UVB wurde ein entsprechender Nachtrag erstellt. Der Teilzonenplan erfuhr ebenfalls Anpassungen. Im südlichen Bereich der Liegenschaften Som und Reeb wurde die Sportzone reduziert (Zurücknehmen auf bestehende Strasse). Weitere Reduktionen der Sportzone wurden angrenzend bestehender und potenzieller Naturschutzzonen beschlossen. Die inzwischen nach Leitfaden des BUWAL festgelegten Pufferstreifen kommen nun nirgends mehr in die Bauzone zu liegen. Da teilweise auch die ursprüngliche, rechtskräftige Sportzone reduziert wird (Liegenschaft Büel), werden die entsprechenden Flächen im Teilzonenplan aufgezeigt und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Wichtig war den Umweltverbänden weiters, dass die auf Empfehlungen des BUWAL basierende Drei-Drittels-Regelung sichergestellt werden kann. Es handelt sich dabei um das Flächenverhältnis zwischen Gestaltungs-, Spiel- und Biodrittels. Reglement und Gestaltungsplan wurden entsprechend ergänzt. Ergänzend in den Gestaltungsplan aufgenommen wurden Kriechzonen im Vernetzungsteil zwischen Moorlandschaft und Kaubachtobel. Auf die ursprüngliche, detaillierte Festlegung des Golfparcours im Gestaltungsplan wird hingegen verzichtet. Dies erscheint raumplanerisch auch nicht zwingend. Beim Reglement zu erwähnen gilt es die neue Bestimmung zur Einberufung einer Ökokommission. Diese

wird umweltrelevante Arbeiten in der Sportzone und den Ausgleichsflächen kontrollieren und genehmigen. In dieser Kommission werden insbesondere Vertreter des lokalen Naturschutzes und eines kantonalen Naturschutzverbandes Einsitz nehmen. Eine weitere Forderung von Seiten der Umweltverbände betrifft den Schutz einer intakten Moorfläche im Gebiet östlich der beiden Parzellen Nr. 485 und 487. Es wurde abgemacht, dass die Erweiterung der bestehenden Naturschutzzone bis spätestens zur Bauabnahme der Golfplatzerweiterung planungsrechtlich sicherzustellen sei. Dieser Forderung wird wohl in einem separaten Teilzonenplanverfahren nachzukommen sein.

Die vorgenommenen Änderungen und insbesondere die Reduktion der Sportzone beeinträchtigen die betroffenen Grundeigentümer nicht. Für sie gelten unabhängig der Zonierung die Abmachungen mit der Golfplatzbetreiberin. Teilweise vertraten die Umweltverbände und Anstösser die gleichen Anliegen, welche mit den erfolgten Anpassungen gelöst werden konnten. Die öffentlichen Interessen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Einige Änderungen entsprechen Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes. Aus landschaftsschützerischer Sicht konnten Optimierungen auf der Basis früherer Anliegen (von Seiten Bezirk und Kanton) vorgenommen werden. Es erschien in der Gesamtsicht deshalb vertretbar, auf eine Zweitaufgabe im Rahmen des Einspracheverfahrens zu verzichten.

Die Umzonung wurde am 2. Mai 2004 der Bezirksgemeinde Gonten vorgelegt. Der Umzonung wurde zugestimmt.

H Genehmigung

Der Teilzonenplan und das zugehörige Reglement treten nach der Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft und sind allgemeinverbindlich (Art. 29 Baugesetz).