

Gonten AI

BH	DS	RD	AFU
ARE	J+P	LBA	H+E
24. Okt. 2011			
BAU- UND UMWELTDEPARTEMENT AI			
Kopie an:			
Ablage:			

Zusammenfügung

- Sportzonenreglement
vom 21. September 2009
- Reglement Freihaltezone mit besonderen Vorschriften
vom

8. Juni 2011

Baureglement

Gestützt auf das kantonale Baugesetz vom 28. April 1985 und die Verordnung zum Baugesetz vom 17. März 1986 erlässt der Bezirksrat Gonten folgendes Baureglement.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement gilt für das Gebiet des Bezirks Gonten.

² Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Baugesetzes und der kantonalen Bauverordnung.

B Sportzone Jakobsbad ¹

Art. 2 Zweck

¹ Die Sportzone Jakobsbad ist für die Erstellung und den Betrieb von touristischen Anlagen, im speziellen eines Skiliftes für den Winterbetrieb und einer Rodelbahn für den Sommerbetrieb, sowie von ergänzenden Angeboten wie ein Seilpark und dergleichen, bestimmt. Ebenfalls schafft sie die Voraussetzung zur Erstellung eines Gastronomiebetriebs.

² Falls der Betrieb der touristischen Anlagen eingestellt wird, ist das ganze Gebiet zu rekultivieren und wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Für das Gebiet der Sportzone Jakobsbad wird dann das Verfahren zur Umzonung in die Landwirtschaftszone eingeleitet.

Art. 3 Erschliessung, Kosten

¹ Allfällige Erschliessungsanlagen für den Betrieb von zonengemäss zulässigen Bauten und Anlagen sind, soweit als möglich und zweckmässig, in den angrenzenden Bauzonen zu erstellen.

² Für den Bau von zonengemäss zulässigen Anlagen dürfen notwendige Transportpisten ausserhalb der Naturschutzzone erstellt werden. Solche Pisten sind mit grösstmöglicher Schonung des Bodens anzulegen und müssen nach dem Bau der entsprechenden Anlage wieder rekultiviert werden, soweit nicht eine Umgestaltung als Wanderwege sinnvoll ist und vom Bezirksrat bewilligt wird.

³ Alle Kosten für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Aufhebung aller Erschliessungsanlagen gehen voll zu Lasten der Luftseilbahn Jakobsbad-Kronberg AG, Gonten, und deren Rechtsnachfolger.

Art. 4 Lage und Gestaltung der touristischen Anlagen

¹ Die Lage und Gestaltung der beim Erlass dieses Reglements vorhandenen touristischen Anlagen ist durch den zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Stand gegeben.

² Die konkrete Zulässigkeit, Lage und Gestaltung von Änderungen und Ergänzungen der Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

³ Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich optimal ins Terrain und ins Landschaftsbild einzufügen.

¹ Von der Standeskommission genehmigt am
21. September 2009

Art. 5 Bestehende Anlagen

Bestehende Anlagen wie der Hundesportplatz oder Parkplätze geniessen die Bestandesgarantie.

Art. 6 Gastronomiebetrieb

¹ Ein Gastronomiebetrieb ist zulässig.

² Für die entsprechenden Bauten und Anlagen gilt die zweigeschossige Bauweise.

³ Die Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die natürliche und bauliche Umgebung einzufügen.

⁴ Genauere Bestimmungen betreffend die Bauweise, Form und Grösse der Bauten, Dachform, Fassadengestaltung, Zufahrten, Zugänge, Skiabfahrt, Parkierung, Umgebungsgestaltung und weitere Einzelheiten sind in einem Quartierplan festzulegen.

⁵ Eine neu erforderliche Zufahrt und Parkierung ist mit dem Parkplatz der Talstation der Kronbergbahn zu kombinieren.

C Sportzone Golfplatz Gonten ²

I. Allgemeines

Art. 7 Zweck

Die Sportzone Golfplatz Gonten ist für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt eines Golfplatzes und die damit verbundene Beherbergung bestimmt.

Art. 8 Rückführung

¹ Falls der Betrieb des Golfplatzes später wieder eingestellt wird, ist das ganze Gebiet gemäss Umweltverträglichkeitsbericht zu rekultivieren und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Für das Gebiet der Sportzone Golfplatz Gonten wird dann das Verfahren zur Umzonung in die Landwirtschaftszone eingeleitet.

² Die Kosten für die Rückführung gehen zu Lasten der Golfplatzbetreiberin.

Art. 9 Pläne und Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Golfplatzes richtet sich nach der Ausdehnung der Sportzone. Anderweitige planliche Festlegungen sind im Gestaltungsplan Golfplatz Gonten vom 2. April 2004 verbindlich festgelegt. Dieser Gestaltungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Reglements (Beilageplan).

Art. 10 Gebietseinteilung

Grundsätzlich wird die Fläche des Golfplatzes in drei Drittel gemäss den Empfehlungen des BUWAL «Golf: Raumplanung - Landschaft - Umwelt (1995)» unterteilt. Die drei Drittel sind definiert wie folgt:

Spieldrittel: Gebäude, Verkehrswege, Greens, Abschlüge, Bunker, Fairways und Semi-roughs.

Gestaltungsdrittel: Roughs und gestaltende Bepflanzung in ökologisch gestörten Bereichen.

² Von der Standeskommission genehmigt am
21. September 2009

Biodrittel: ökologische Ausgleichsflächen - wichtig für die Vernetzung oder als wertvoller Lebensraum, bevorzugt angelegt am Rande der Schutzgebiete und des Waldes. Der Biodrittel darf hinsichtlich der Fläche nicht unterschritten werden. Biologisch motivierte Massnahmen ausserhalb der Sportzone (externer Biodrittel) werden angerechnet als Kompensation für fehlende Flächen im Biodrittel innerhalb der Sportzone. Die Verteilung zwischen den beiden anderen Dritteln ist flexibel, soll aber das Verhältnis von 2:1 zu Gunsten des Spieldrittels nicht überschreiten.

Art. 11 Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), sowie dessen Nachtrag vom 2. April 2004 bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Sportzonenreglements und sind verbindlich.

Art. 12 Weisungsbefugte Ökokommission

Eine weisungsbefugte Ökokommission kontrolliert und genehmigt umweltrelevante Arbeiten in der Sportzone Golfplatz Gonten und deren externen Ausgleichsflächen. Einsitz nehmen Vertreter aus der Golf Gonten AG, der kantonalen Behörde, dem Bezirksrat Gonten, dem Golfclub Gonten sowie je ein Vertreter des lokalen Naturschutzes (Naturschutzgruppe Innerrhoden) und eines kantonalen Verbandes (Pro Natura SGA oder WWF Appenzell). Die Kommission wird unterstützt durch ein Fachbüro, welches die operativen Arbeiten tätigt.

II. Erschliessung | Infrastruktur

Art. 13 Bezirksstrasse

Falls durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ein Ausbau der Strasse erfolgt, hat sich die Golfplatzbetreiberin angemessen zu beteiligen.

Art. 14 Fusswege | Fahrrechte | Langlaufloipen | Bewirtschaftung

¹ Die Ausübung bestehender Fuss- und Fahrrechte, sowie die Benützung der Langlaufloipen des Langlaufzentrums Gonten dürfen durch den Golfbetrieb nicht beeinträchtigt werden.

² Die Bewirtschaftung der Parzellen Nr. 498, 503 und 504 erfolgt über die bestehende Strasse der Liegenschaft „Som“, Parzelle Nr. 471. Die Erschliessung der Parzellen Nr. 485-497, 499 und 500 wird mittels eines neu begründeten Fahrrechtes ab der Liegenschaft „Reeb“, Parzelle Nr. 615, sichergestellt.

Art. 15 Parkplätze

Parkplätze dürfen nur im dafür gemäss Gestaltungsplan Golfplatz Gonten ausgeschiedenen Bereich für bauliche Erweiterungen angeordnet werden. Die für die Erweiterung notwendige Anzahl neuer Parkplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Bezirksstrasse, sowie die übrigen Strassen und Wege dürfen nicht zum Abstellen von Fahrzeugen benützt werden.

Art. 16 Bewilligung

Vor der Erstellung von Erschliessungsanlagen sind dem Bezirksrat die entsprechenden Projektpläne einzureichen und die notwendigen Baubewilligungen gemäss kantonalen Baugesetzgebung einzuholen.

III. Gestaltung

Art. 17 Terrainveränderungen

Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig und haben sich optimal in die Umgebung einzufügen.

Art. 18 Bepflanzung

Für die Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gegenüber Strassen und Eigentumsgrenzen müssen eingehalten werden.

Art. 19 Zäune

Es dürfen nur landesübliche Holzzäune erstellt werden.

IV. Bauten und Anlagen

Art. 20 Generell

- ¹ Dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen sind zulässig.
- ² Die generelle Anordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Gestaltungsplan Golfplatz Gonten vom 2. April 2004. Die definitive Anordnung ergibt sich aufgrund der Detailplanung.
- ³ Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Volumen, Detailgestaltung, Material- und Farbwahl ins Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- ⁴ Vor Baubeginn sind dem Bezirk die entsprechenden Projektpläne mit den geplanten Bauten und Anlagen einzureichen und die notwendigen Baubewilligungen einzuholen.

Art. 21 Bestehende Bauten und Anlagen

- ¹ Die bestehenden Gebäude werden als zonenkonform anerkannt und dürfen für die Bedürfnisse der Eigentümer oder Betreiberin des Golfplatzes zur Ausübung des Golfsportes umgebaut und erneuert werden.
- ² Allfällige andere Nutzungen sind speziell bewilligungspflichtig.

Art. 22 Neue Bauten und Anlagen

- ¹ Dem Zonenzweck dienende weitere Bauten sind zulässig, sofern der Bedürfnisnachweis erbracht werden kann. Sie bedürfen einer Baubewilligung.
- ² Für diese gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Bauweise gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Art. 23 Hotelbau

- ¹ Die Errichtung eines Hotelneubaus ist zulässig, sofern dieser in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Golfplatz steht.
- ² Für die entsprechenden Bauten und Anlagen gilt die dreigeschossige Bauweise.
- ³ Die Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die natürliche und bauliche Umgebung einzufügen. An die Gestaltung werden erhöhte Anforderungen gestellt.
- ⁴ Genauere Bestimmungen betreffend die Bauweise, Form und Grösse der Bauten, Dachform, Fassadengestaltung, Zufahrten, Zugänge, Parkierung, Umgebungsgestaltung und weitere Einzelheiten sind in einem Quartierplan festzulegen.

V. Betrieb

Art. 24 Betriebs- und Mähzeiten

Die Betriebs- und Mähzeiten sind für das ganze Golfareal im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 25 Spielbahnelemente

Die Pflege der Spielbahnelemente hat nach den neuesten ökologischen und ökonomischen Grundsätzen der Golfplatzpflege zu erfolgen.

VI. Schutzbestimmungen

Art. 26 Sicherheit

Zum Schutz von Strassen- und Wegbenützern sind wenn nötig Sicherheitsnetze und Warntafeln anzubringen. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 27 Lärm

¹ Lärmemissionen sind möglichst zu vermeiden. Bei Bedarf sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um allfällige Belästigungen auf ein minimales Mass zu beschränken.

² Für den Einsatz von lärmzeugenden Geräten sind die Lärmschutzpuffer gemäss UVB einzuhalten.

Art. 28 Wasser

¹ Auswirkungen auf die Oberflächengewässer Kaubach und Schwarz sind durch geeignete Massnahmen und angepasste Bewirtschaftung zu verhindern.

² Die Parkplatzentwässerung hat via Schlammsammler über die Meteorwasserkanalisation zu erfolgen. Auf einen Deckbelag ist zu verzichten.

³ Das Sickerwasser der Abschlüge und Greens muss gefasst und in humusierte Versickerungsanlagen geleitet werden. Die übrigen Drainagen können direkt in die Vorfluter geleitet werden.

⁴ Im Bereich der Grundwasserschutzzonen darf die schützende Deckschicht nicht wesentlich vermindert werden und kein belastetes Wasser versickern. Geländeänderungen dürfen nur bei Greens und Tees, sowie in beschränktem Ausmass bei Hindernissen (Sand- und Grünbunker, Weiher) erfolgen.

Art. 29 Boden

¹ Die Golfanlage soll mit möglichst geringen Terrainveränderungen ökologisch optimal gestaltet und bewirtschaftet werden. Geländeänderungen sind auf Teiche, Fliessgewässer, sowie die Abschlüge und Greens zu beschränken. Der Gestaltungsplan Golfplatz Gonten mit Höhenkurven ist verbindlich einzuhalten.

² Die Pflege und Nutzung der ökologischen Flächen erfolgt nach den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und den Vereinbarungen mit Bezirk und Kanton. Der Pflegeplan ist jeweils jährlich dem Bezirk Gonten und dem Bau- und Umweltdepartement einzureichen. Grundsätzlich gilt für die Flächen gemäss Dreidrittels-Empfehlung des BUWAL im internen und externen Biodrittels sowie im Gestaltungsdrittels: kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel und extensive Bewirtschaftung der Wiesen (nur ein Schnitt im Spätsommer oder Herbst).

³ Der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln soll sehr zurückhaltend erfolgen. Die Mengen sind im Einsatzjournal aufzuzeichnen und am Ende des Jahres an das Bau- und Umweltdepartement einzureichen.

Art. 30 Wald

Der Gestaltungsplan und die Prozentangaben für die verschiedenen Waldbiotope gemäss UVB sind verbindlich.

Art. 31 Natur und Landschaft

¹ Die neue Golfanlage soll golftechnisch interessant gestaltet und platztypische, sportliche Attraktionen aufweisen.

² Das Gontenmoos ist als Moor- und Erholungslandschaft zu erhalten und wo möglich zu fördern.

³ Die Infrastruktur ist an wenigen, im Gestaltungsplan Golfplatz Gonten bezeichneten Standorten zu konzentrieren.

⁴ Mit Ausnahme der eigentlichen Spielflächen, der Zufahrtsstrassen, den Parkplätzen, den Sicherheitseinrichtungen, sowie den Betriebsgebäuden wird die Umgebung nur mit moorlandschaftstypischen Elementen gestaltet. Diese sind so anzuordnen, dass eine weiträumige Biotopvernetzung erreicht wird.

⁵ Empfindliche Standorte sind ausreichend mit einem Pufferstreifen zu schützen.

⁶ Wo der Schutz der moortypischen Fauna es erfordert, werden Pufferflächen mit einem Betretverbot belegt.

⁷ Im übrigen wird die Umsetzung der Massnahmen 1-8 gemäss UVB und Gestaltungsplan als verbindlich erklärt.

VII. Weitere Bestimmungen

Art. 32 Grundbuch

Grundbuchamtliche Einträge, welche die Parzellen der Sportzone gemäss Zonenplan resp. Gestaltungsplan tangieren, sind durch dieses Reglement nicht beeinträchtigt.

Art. 33 Betreten der Nachbargrundstücke

Das Betreten der Nachbargrundstücke ist untersagt. Das Einsammeln verschossener Bälle ist lediglich mit dem Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer den hierfür bestellten Funktionären gestattet.

Art. 34 Gutachten

Der Bezirksrat kann auf Kosten der Gesuchsteller Fachleute zur Begutachtung von Baugesuchen beiziehen.

D Weitere Zonenvorschriften

Art. 35 Freihaltezone mit besonderen Vorschriften ³

Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Freihaltezonen mit besonderen Vorschriften sind - in Ergänzung zu den Regelbauvorschriften - die Erstellung von Autoabstellplätzen zulässig. Die Anordnung und Gestaltung der zulässigen Anlagen sind in einem Quartierplan zu regeln.

³ Von der Standeskommission genehmigt am

Art. 36 Übergangsbestimmungen

¹ Folgender Plan bleibt in Kraft:

- Gestaltungsplan Golfplatz Gonten vom 2. April 2004

² Folgende Einzelreglemente wurden mit Standeskommissionsbeschluss vom 21. September 2009 aufgehoben:

- Reglement für die Sportzone Jakobsbad vom 8. September 1998
- Reglement für die Sportzone Golfplatz Gonten vom 22. Juni 2004