

Bezirk Gonten

Teilzonenplan Sütterli, Gontenbad

Planungsbericht

11. Oktober 2022

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Pfad: 4/3102/005/340/Ber_TZP-Suet-
terli_221011.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Planungsgebiet	4
2 Grundlagen & Analyse	5
2.1 Grundlagen	5
2.2 Analyse	12
3 Teilzonenplan	13
3.1 Zonenplanänderung	13
3.2 Zweckmässigkeit	14
3.3 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	16
3.4 Baulandflächenabtausch	16
4 Bewilligung	17
4.1 Vorprüfung	17
4.2 Mitwirkung	17

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Februar 2022 wurde beim Bezirk Gonten eine Umzonungsgesuch für das Gebiet Sütterli, Gontenbad auf Basis eines Richtprojekts für einen Neubau eines Wohnhauses eingereicht. Die Grundeigentümerschaft begründet die geplante Umzonung von einer Freihaltezone in eine Wohnzone mit den sich geänderten Rahmenbedingungen (u.a. Gewässer- raumausscheidung).

In einem von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelösten, vorgezogenen Verfahren sollen mit vorliegendem Teilzonenplan die optimalen Rahmenbedingungen für den geplanten Wohnhausneubau geschaffen werden. Die Planung wird aufgrund der konkreten Möglichkeit, überdimensioniertes Bauland zu reduzieren, vorgezogen. Da nur ein Eigentümer von der Umzonung betroffen ist, soll diese als geringfügige Zonenplanänderung nach Art. 48 Abs. 1 BauG abgewickelt werden.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 182 im Bezirk Gonten und liegt ein wenig losgelöst von den übrigen Bauzonen im Gontenbad. Grundeigentümerin ist Karin Goldener-Bischofberger. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich heute ein Wohnhaus sowie eine Remise. Das Gelände ist gegen Osten und Süden hin – auf den heute unbebauten Bereichen – abfallend. Der Höhenunterschied zum bestehenden Wohnhaus beträgt zwischen 5 und 7 Meter. Das Planungsgebiet wird im Norden durch das Bahntrasse der Appenzellerbahnen und im Osten durch ein kleines Fliessgewässer begrenzt. Dieser angrenzende Bach wird offen geführt.

Abb. 1 Orthofoto mit Planungsgebiet, geoport.ch (6. April 2022)



2 Grundlagen & Analyse

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht der potenziell relevanten Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	X	
Kantonaler Richtplan		2.1.2
Raumentwicklungskonzept (REK)		2.1.6
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.5
Grunddienstbarkeiten	X	
ISOS	X	
Schutz / Inventare	X	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.1.2
Erschliessung Individualverkehr		2.2.1
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	
Gewässerschutz / Grundwasserschutz		2.1.3
Gewässerraum		2.1.4
Naturgefahren		2.1.7
Belastete Standorte	X	
Lärm	X	
Nichtionisierende Strahlung	X	
Störfallvorsorge	X	

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht in verschiedenen Objektblättern Aussagen zur kommenden Entwicklung und den Auswirkungen auf die anstehenden Planungen.

Kantonale Raumentwicklungsstrategie (RS 1) | Raumtypen (RS 2) | Strategie Bevölkerungsentwicklung (RS 3)

Die Raumentwicklungsstrategie definiert neben sechs generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Gontenbad wird als Kleinsiedlung eingeteilt. In Kleinsiedlungen gilt der Grundsatz: Ermöglichung Entwicklung im Rahmen der baulichen Bestandespflege und Strukturerhaltung.

Festlegung Siedlungsgebiet (S 1)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet bezirksweise und pro Ortsteil für alle Bauzonen fest. Die Festlegungen werden auf den 25-Jahreshorizont (bis 2040) ausgelegt. In den Kleinsiedlungen (u.a. Gontenbad) wird das Siedlungsgebiet gegen aussen grundsätzlich als abschliessend festgelegt – es ist keine Entwicklung nach aussen anzustreben. Innerhalb der Kleinsiedlungen ist in bestimmten Fällen jedoch ein flächengleicher Abtausch möglich.

Abb. 2 Siedlungsgebiet Gontenbad, Kantonaler Richtplan (April 2017)

- Bauzone rechtsgültig (kleiner Anordnungsspielraum)
- Spezialzone rechtsgültig
- Freihaltezone rechtsgültig



Sicherstellung Bauzonendimensionierung (S3)

Die Bauzonengrösse wird auf Grundlage eines eigens eingeführten Berechnungsmodells des Kantons Appenzell Innerrhoden berechnet. Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Basierend auf der Berechnungsmethodik und den Entwicklungszielen des Kantons wurden im Rahmen des laufenden Ortsplanungsprozesses die Bauzonenkapazitäten auf kommunaler Ebene berechnet. Im Bezirk Gonten wie auch im ganzen Kanton stehen über den Zonenplanhorizont bis ins Jahr 2040¹ deutlich zu viele Bauzonen zur Verfügung. Im Bezirk Gonten sind es gemäss dem Eventualszenario fast dreimal mehr als erwartet. Die heutige Auslastung der Bauzone beträgt im Bezirk Gonten infolgedessen zirka 88 % – im Kanton rund 96 %. Gemäss kantonalem Richtplan ist es das Ziel, auf eine Bauzonenauslastung von 100 % hinzuwirken und die Bauzonenflächenbeanspruchung pro Kopf in der Wohnzone gesamthaft um 15 % zu reduzieren. Für eine Neueinzonung in Gonten und somit auch für vorliegende Teilzonenplanung gilt somit das Prinzip der zeit- und flächengleichen Kompensation. Heisst: Gleichzeitig mit der Einzonung (gleiches Verfahren) ist mindestens eine Fläche im Umfang der neueingezonten Fläche als Bauland zu entlassen. Der Bezirk wird zudem angewiesen, die

¹ Horizont für den neuen Zonenplan in Rücksprache mit Kanton.

Erhältlichkeit der neueingezonten Fläche vertraglich zu sichern. Sinnvollerweise wird vorliegend der gesamte, nicht bebaute Bereich in der vertraglichen Vereinbarung berücksichtigt.

Siedlungsentwicklung nach innen (S 5)

Die Innenentwicklung hat mit dem revidierten RPG und der Umsetzung im kantonalen Richtplan ein noch grösseres Gewicht bekommen (vgl. Kap. 3.1.1). Bei der Anpassung der Zonenpläne (Teilzonenpläne) sind insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Prüfung von Auszonungen;
- Festlegung Gebiete in denen das gesetzliche Kaufsrecht gelten soll;
- Umsetzung von Verdichtungs- und Erneuerungsgebieten;

Abstimmung Siedlung und Verkehr (S 4)

Für Einzonungen von Wohn- und Misch- sowie Arbeitszonen verlangt der kantonale Richtplan im kantonalen Zentrum Appenzell mindestens die ÖV-Güteklasse D gemäss Berechnungsmethodik des ARE. In erster Priorität gilt diese Vorgabe auch in den Aussenbezirken wie Gonten.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Umgebung zur Bahnhaltestelle Gontenbad. Es befindet sich in einer Güteklasse C und gilt somit als mittelmässig erschlossen. Die kantonale Vorgabe kann damit erfüllt werden. Für die Bewohner besteht jedoch kein offizieller Weg zur Haltestelle. Zum Bahnhof gelangen die Bewohner nur über Umwege oder das Landwirtschaftsland.

2.1.3 Gewässerschutz / Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet ist von der Grundwasserschutzzone um die Mineralquellen Goba betroffen. Es liegt vollständig in der Grundwasserschutzzone S3. Die Schutzzonen bezwecken einen abgestuften, vorsorglichen Schutz des näheren Einzugsgebietes einer Trinkwasserfassung in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Das Schutzzonenreglement regelt die Einzelheiten. Folgende Vorgaben werden u.a. gemacht:

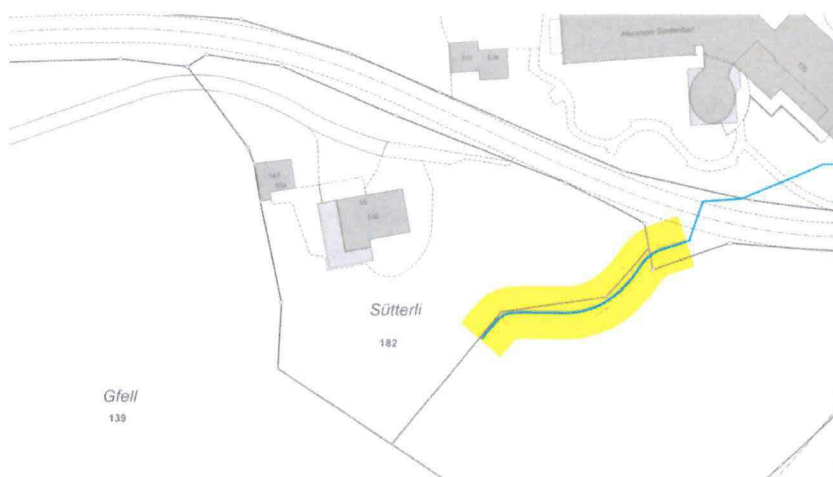
- Bauten und Anlagen sind über dem höchstmöglichen Grundwasserspiegel zu erstellen.
- Schmutzwasserleitungen, Hausanschlüsse, Schächte sind so zu erstellen, dass Dichtheitsprüfungen möglich sind (Kontrolle alle 5 Jahre).
- Die einschlägigen Richtlinien zu Dachwasserversickerung, Verwendung von Sekundärbaustoffen, etc. sind zu berücksichtigen.
- Entwässerung bei PP und privaten Abstellplätzen auf bewachsenen Bodenschichten darf nicht punktuell geschehen.

- Keine Geländeänderungen, die die Deckschicht beseitigt oder diese wesentlich vermindert.
- Aushub tiefer als 3 Meter ist durch das Amt für Umwelt zu bewilligen.

2.1.4 Gewässerraumfestlegung

Auf Grundlage des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) hat der Kanton Appenzell Innerrhoden im Jahr 2020 die Gewässerräume für den ganzen Kanton erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Teilzonenplans werden die Gewässerräume der verschiedenen Bezirke der Reihe nach öffentlich aufgelegt. Der Gewässerraum des Bachs (kein Name bekannt) wird lediglich für den offenen Bereich des Baches definiert. Der Gewässerraum weist beidseits der Gewässerachse eine Breite von 5.5 m, insgesamt 11 m, auf. Er ist vor jeglichen Bauten und Anlagen, welche nicht standortgebunden sind, freizuhalten. Da der Teilzonenplan resp. das neue Bauvorhaben nicht im Widerspruch zum künftigen Gewässerraum steht und der Gewässerraum bereits als für die Behörden verbindlich erachtet wird, ist gemäss telefonischer Auskunft des Kantons (Fachstelle Luft, NIS, Umwelt) vom 11. April 2022 kein vorgezogenes Genehmigungsverfahren für den Gewässerraum notwendig.

Abb. 3 Entwurf Gewässerraumfestlegung, geoportal.ch (Stand: 6. April 2022)

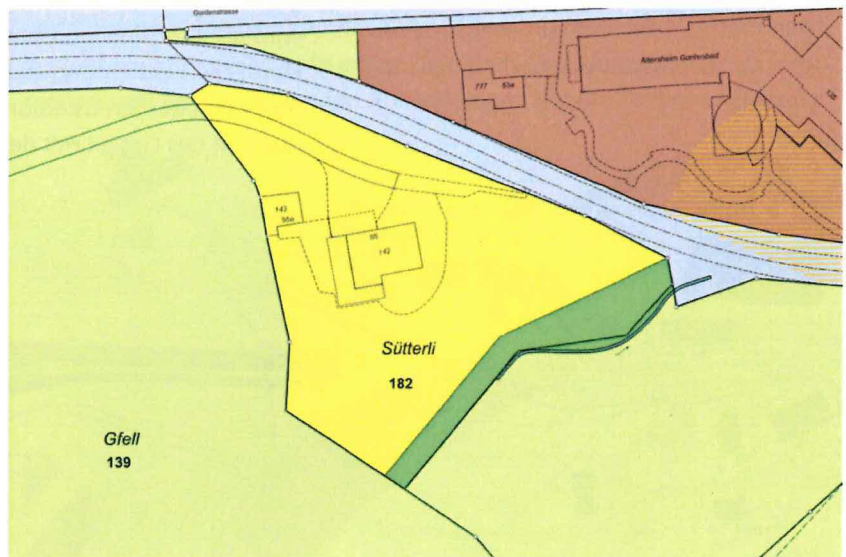


2.1.5 Zonenplan Nutzung

Das Planungsgebiet ist heute grösstenteils der Wohnzone (W2) zugewiesen. Im Bereich der östlichen Parzellengrenze wurde zur Sicherung des Raumbedarfs des Fliessgewässers eine Freihaltezone mit mindestens 5 Meter Breite ausgeschieden.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Sütterli, geportal.ch (6.4.2022)

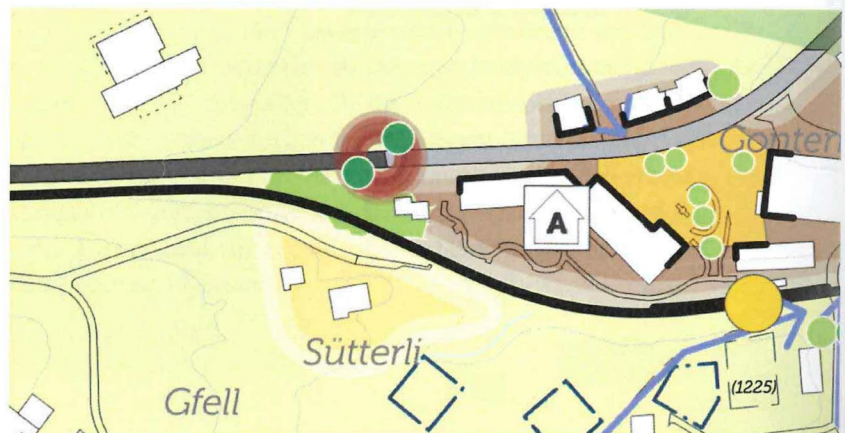
- Kernzone K
- Wohnzone W2
- Freihaltezone F
- Gefahrenzone GZ: geringer Gefährdung



2.1.6 Raumentwicklungskonzept

Im Rahmen der Ortsplanung wurde für das gesamte Bezirksgebiet ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet. Das Raumentwicklungskonzept (REK) definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung des Bezirks aus einer Gesamtsicht und mit einer relativ hohen «Flughöhe» und dient dem Bezirksrat als Grundlage und als Argumentations- sowie Begründungshilfe in der täglichen raumwirksamen Arbeit. Das Gebiet Sütterli wird als «Vorrang landschaftsnahes Wohnen» bezeichnet (hellgelb markiert). Die Verdichtung steht hier nicht im Vordergrund – die Bebauung muss sich der Streusiedlung unterordnen. Durch eine intensive Durchgrünung ist das Gebiet mit der übrigen Landschaft zu verweben.

Abb. 5 Ausschnitt Raumentwicklungskonzept, Eigene Darstellung (Stand: 1. April 2022)

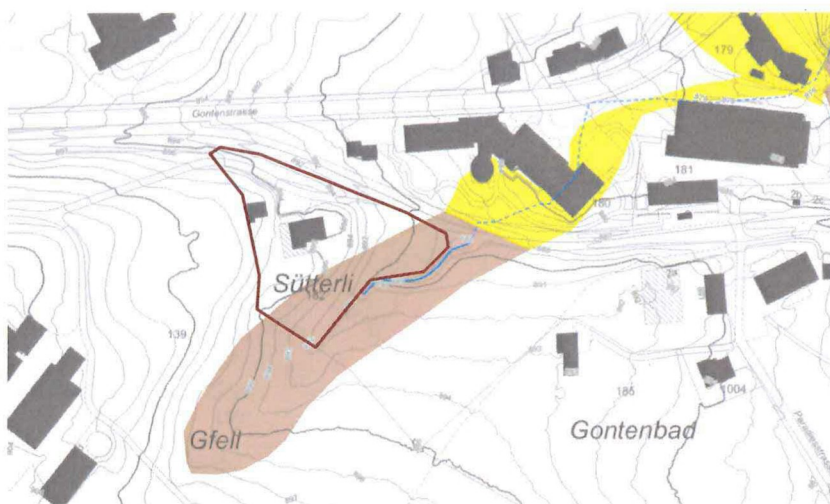


2.1.7 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell Innerrhoden ist nord-östlich des Planungsgebiets eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vorhanden (gelb). Zudem wird innerhalb des Perimeters im Bereich des Bachs ein Gebiet mit möglichen Nutzungseinschränkungen ausgeschieden (Restgefährdung). Da das Gefahrenrisiko bei Restgefährdungen sehr gering ist und kein genügendes öffentliches Interesse für Massnahmen besteht, dient der Eintrag in erster Linie dem Grundeigentümer als Information und hat keine direkten Auswirkungen auf die Teilzonenplanung.

Abb. 6 Gefahrenkarte, geoportal.ch
 (10. Oktober 2022)

 Geringe Gefährdung
 Gebiet mit mögl. Nutzungseinschränkungen



2.1.8 Richtprojekt

Die Lage des Planungsgebiets am Siedlungsrand erfordert eine sehr gute Eingliederung der Bauten in die Landschaft. Für das bevorstehende Bauvorhaben kommt erstens das Einfügungsgebot nach Art. 65 Abs.1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) zur Anwendung. Zweitens ist das vorliegende Richtprojekt richtungsweisend. Es wurde durch die Albert Manser AG in mehrmaligem Austausch mit der Fachkommission Heimatschutz (FKH) entwickelt und berücksichtigt die Kriterien nach Art. 65 Abs. 2 BauG. Dabei wurde in erster Linie die Ausformung des Baukörpers diskutiert. Das Bauvorhaben auf dem unbebauten Teil der Parzelle wird niedrig gehalten, um sich dem bestehenden Gebäude sowie der Landschaft möglichst unterzuordnen. Ebenfalls wird das Projekt in diverse Teilbaukörper aufgegliedert, um eine kleinteilige Erscheinung zu erreichen.

Für die Eingliederung in die Landschaft sind insbesondere die Farbgebung und Materialisierung von Dach und Fassade ausschlaggebend. Das Haus soll sich durch eine zurückhaltende Farbgebung in die Landschaft

einpassen. Materialisierung und Farbgebung sollen mit den bestehenden Gebäuden harmonisch wirken.

Gemäss Beurteilung der FKH vom 5. September 2022 können die Pläne vom 10. August 2022 (vgl. unten) als richtungsweisend weiterverfolgt werden. Bei der Weiterentwicklung des vorliegenden Richtprojekts zum Bauprojekt wird eine erneute Bauberatung der FKH empfohlen. Dabei sind insbesondere folgende Themen abzustimmen:

- Dacheindeckung im Zusammenhang mit einer allfälligen PV-Anlage;
- Materialisierung und Farbgebung der Fassaden;
- Umgebungsgestaltung inkl. Terrainverlauf.

Abb. 7 Grundriss, Albert Manser AG (10.08.2022)

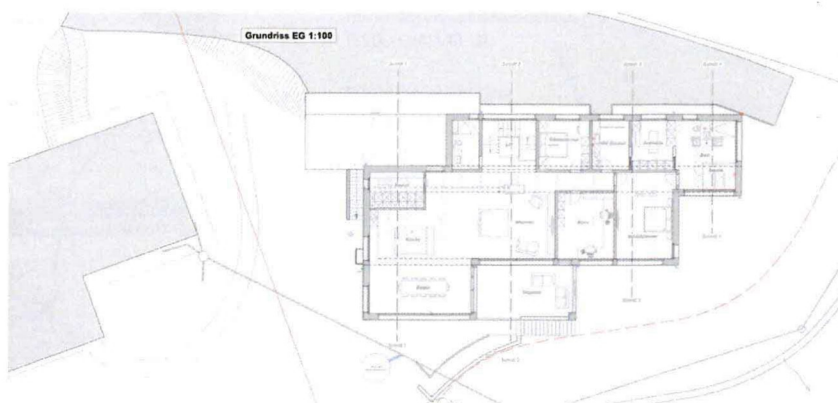
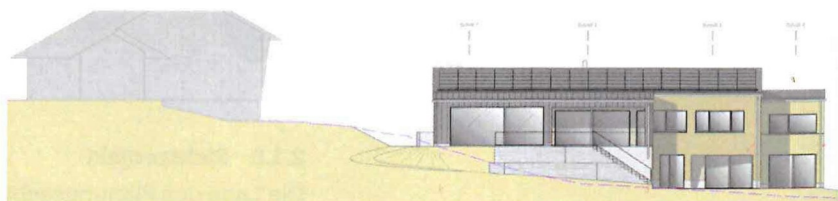


Abb. 8 Ansicht Südfassade, Albert Manser AG
(10.08.2022)



2.2 Analyse

2.2.1 Hinreichende Erschliessung

Das Gebiet ist von Westen her über eine private Erschliessungsstrasse resp. Grundstückszufahrt erschlossen. Auf dieser Strasse sind nur Fahrten zu erwarten, die im Zusammenhang mit den Bauten innerhalb des Perimeters stehen. Gemäss VSS-Norm 40 045 kann die Strasse als Zufahrtsweg eingeteilt werden. Der Grundbegegnungsfall PW-Velo benötigt eine Fahrbahnbreite von 3.0 m resp. einen Lichtraum von 3.4 m. Mit einer realisierten Fahrbahnbreite von 3.0 bis 3.2 m entspricht sie den Vorgaben der VSS Norm.² Das Planungsgebiet könnte auch mit einzelnen zusätzlichen Wohneinheiten als hinreichend erschlossen betrachtet werden.

² Der Lichtraum kann auf dem unbebauten Landwirtschaftsland sichergestellt werden.

3 Teilzonenplan

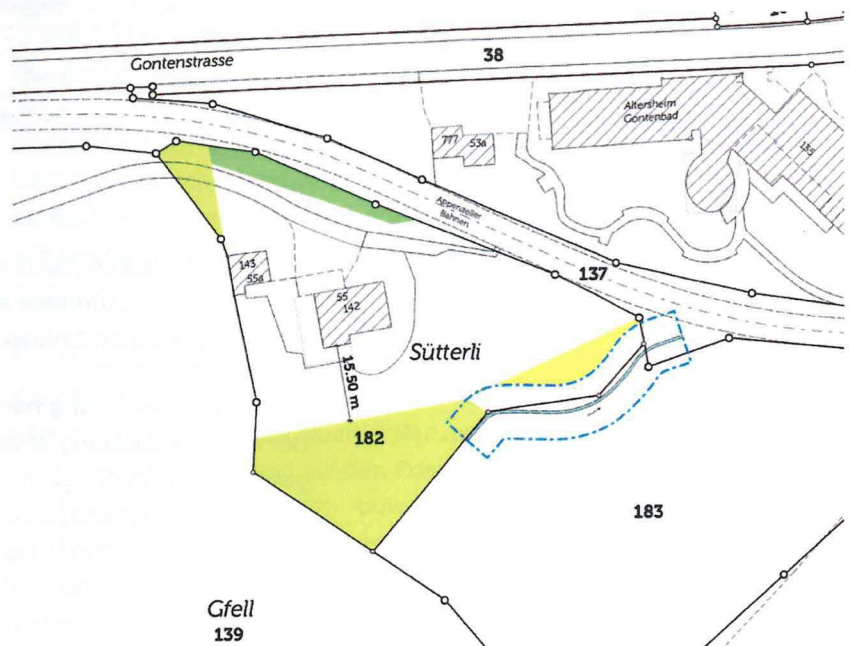
3.1 Zonenplanänderung

3.1.1 Umzonung

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden verschiedene Zonenanpassungen im Gebiet «Sütterli» vorgenommen. Gesamthaft wird die bebaubare Fläche resp. das Baugebiet in diesem Gebiet reduziert.

Abb. 9 Ausschnitt Teilzonenplan (Änderungen)

	W2	Wohnzone
	F	Freihaltezone
	L	Landwirtschaftszone



Der südliche und abfallende Teil der Parzelle Nr. 182 wird für eine künftige Überbauung nicht mehr benötigt und deshalb zur Landwirtschaftszone rückgeführt³. Die Freihaltezone wird in diesem Bereich auf den künftigen Gewässerraum abgestimmt und kann so auch langfristig gesichert werden.

Im Norden der Parzelle Nr. 182 und somit im Bereich der Erschliessungsstrasse werden ebenfalls kleinere Umzonungen vorgenommen. Einerseits wird das westliche Eck aus dem Baugebiet entlassen. Andererseits wird ein Bereich zwischen Bahn und Erschliessungsstrasse der Freihaltezone zugewiesen. Aufgrund der Nähe zur Bahn ist dieser Bereich nicht bebaubar. Die Abgrenzung wurde so bestimmt, dass ein Ausbau der Erschliessungsstrasse weiterhin möglich wäre (bis zu 4 m) und auch im Falle von grösseren Schneeablagerungen genügend Raum für eine Durchfahrt besteht.

³ Aus diesem Grund wird als redaktionelle Anpassung auch eine minime Fläche auf der Parzelle Nr. 183 arrondiert (ca. 3 m²).

Die Zonenflächen auf der betroffenen Parzelle Nr. 182 verändern sich durch die Teilzonenplanung folgendermassen:

Tab. 2 Gerundete Flächenbilanz unter Berücksichtigung der Änderungen

Parzelle	Zone	bisher	neu	Differenz
182	W2	3'516 m ²	2'748 m ²	-768 m ²
	F	461 m ²	323 m ²	-138 m ²
	L	0 m ²	906 m ²	+906 m ²
Summe		3'977 m ²	3'977 m ²	0 m ²

3.2 Zweckmässigkeit

Durch die Teilzonenplanung kann die bebaubare Fläche optimiert und auf die konkreten Bedürfnisse abgestimmt werden. Nachfolgende Themenbereiche haben einen Einfluss auf die Zweckmässigkeit der Umzonung.

Siedlungsentwicklung nach innen

Der Innenentwicklung ist im Rahmen der Anpassung der übergeordneten gesetzlichen Grundlagen eine immer höhere Beachtung zu schenken. Innenentwicklung wird jedoch nicht nur durch Quantität, sondern auch durch Qualität definiert. Bei letzterem liegt der Schwerpunkt für das Gebiet Sütterli. Das Gebiet soll nicht im Sinne einer Bebauung mit sehr hoher Dichte (Bsp.: Investorenprojekt) entwickelt werden, sondern dem landschaftsnahen Wohnen mit qualitativ hochwertiger, lockerer Bebauung dienen. Mit der vorliegenden Zonierung (W2) und den getätigten Umzonungen in eine Nichtbauzone kann im Planungsgebiet weiterhin eine angemessene (Wohn-) Fläche⁴ erstellt werden. Eine gewisse Entwicklung ist somit auch künftig noch möglich.

Haushälterische Bodennutzung

Wie unter vorangegangenem Abschnitt ersichtlich wurde, ist das Gebiet nicht für eine übermässige Verdichtung bestimmt. Aufgrund der voraussichtlich eher lockeren Bebauung (Bsp.: EFH / DEFH) ist ein hoher Grünanteil möglich. Damit wird der Grundsatz, Bauland möglichst haushälterisch zu nutzen, bedingt erfüllt. Angesichts der Lage in einer eigenen Landschaftskammer südlich des Bahnareals kann dies toleriert werden.

⁴ Hauptnutzfläche (HNF) + Verkehrsfläche (VF) + Konstruktionsfläche (KF) nach SIA 416

Einordnung in die Landschaft

Mit der Teilzonenplanung wird insbesondere im weniger exponierten Teil des Grundstücks eine Bebauung ermöglicht und der südliche Teil der Parzelle Nr. 182 aus dem Baugebiet entlassen. Dadurch kann das Landschaftsbild bestmöglich geschont werden. Es wird dringend empfohlen, die künftige Bebauung mit der FKH abzusprechen.

Freihaltung von Bach und Flussufern

Durch die Ausscheidung einer Freihaltezone mit 5.5 m Breite (gemessen ab Bachmitte) werden die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung umgesetzt und der für das Gewässer notwendige minimale Raumbedarf gesichert.

Verzicht auf Quartierplan

Gemäss Art. 2 der BauV entscheidet der Bezirksrat (Planungsbehörde) über die Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Aus nachstehenden Gründen wird vorliegend auf den Erlass eines Quartierplanes verzichtet.

- Das Gebiet Sütterli kann – obwohl eine einzelne Baulücke besteht – gesamthaft als bebaut betrachtet werden. Gemäss Art. 50 Abs. 7 BauG kann deshalb auf den Erlass eines Quartierplans verzichtet werden.
- Der Quartierplan ist ein Instrument um ganze Gebiete/Quartiere zu entwickeln. Die Entwicklung einer einzelnen Baulücke mittels QP erscheint nicht zweckmässig und wurde bisher auch nicht praktiziert.
- Mit dem Richtprojekt wird die vorhandene Baulücke gefüllt. Es können mit Ausnahme eines (eher unwahrscheinlichen) Ersatzneubaus keine weiteren Hauptbauten erstellt werden. Das Bedürfnis der gestalterischen Einordnung verschiedener Bauetappen im Gebiet entfällt.
- Durch die intensive Beratung der Fachkommission Heimatschutz erübrigen sich gestalterische Anforderungen in einem Quartierplan. Im Baubewilligungsverfahren sind die Beurteilungen der FKH zu berücksichtigen.
- Die Erschliessung ist bereits ohne Quartierplan sichergestellt. Nach Umsetzung des Richtprojekts verbleiben keine unüberbauten Grundstücke, deren Erschliessung gesichert werden müsste.

Fazit

Die Umzonung kann aus den obenstehenden Gründen als zweckmässig erachtet werden. Auch die FKH beurteilt die vorliegende Teilzonenplanung als zweckmässig und der Landschaft zuträglich.

3.3 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung darf kein die Ortsplanung präjudizierender Zustand geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen: Im Rahmen der Ortsplanung werden Überlegungen angestellt, eine neue Zone einzuführen, die dem Wohnen in Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern vorbehalten ist. Die Einführung dieser Zonenart ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geklärt. Das Gebiet Sütterli wird diesbezüglich im Rahmen der Revision der Ortsplanung nochmals beurteilt werden müssen. Da in diesem Gebiet ein zusätzliches Einfamilienhaus geplant ist, wird mit der Teilzonenplanung kein Präjudiz geschaffen.

3.4 Baulandflächenabtausch

Solange die Auslastung im Kanton unter 100 % liegt, sind Einzonungen nur durch flächengleichen Abtausch (Kompensation) mit anderen Flächen möglich (Richtplan S. 3). Damit ein solcher Abtausch möglich ist, haben Flächen dafür zur Verfügung zu stehen. Diese rückgezonten Flächen sollen nicht verloren gehen und für künftige, bedarfsgerichtete Einzonungen zur Verfügung stehen. Diese können an Neueinzonungen angerechnet werden. Dies hat zum Vorteil, dass künftige zeitaufwändige Flächensuchen vermieden werden können. Grundsätzlich sollen die Flächen bei Bedarf im eigenen Bezirk wieder eingesetzt werden. Sollte sich zeigen, dass gewisse Bezirke den künftigen Bedarf nicht mit eigenen Flächen decken können, sind Lösungen zwischen den Bezirken mit Klärung der Kostenfrage zu suchen.

Gemäss kantonalem Richtplan S. 5.2 ist der Kanton verpflichtet eine Übersicht über die Flächenverschiebungen zu führen – sinnvollerweise gegliedert nach Bezirk. Jeweils per Ende Jahr soll die Übersicht über alle Flächen im Kanton den Bezirken zur Kenntnisnahme zugestellt werden (Berichterstattung). Nachfolgende Flächen sind aufgrund des vorliegenden TZP in die Übersicht aufzunehmen. Die Veränderungen von Freihaltezone zu Wohnzone und umgekehrt werden nicht angerechnet. Das Baugebiet (Bauzone gemäss BauG) verändert sich dadurch nicht.

Tab. 3 Übersicht über Reduktion Baulandflächen für allfälligen Flächenabtausch

Bisherige Zone	Neue Zone	Reduktion Bauland
Wohnzone 2 (W2)	Landwirtschaftszone (L)	719 m ²
Freihaltezone (F)	Landwirtschaftszone (L)	187 m ²
Summe		906 m²

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde am 9. Mai 2022 vom Bezirksrat zur Vorprüfung verabschiedet. Er ist am 10. Mai 2022 der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht worden. Mit Schreiben vom 5. Juli 2022 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Mit den Resultaten wurde wie folgt umgegangen:

- Begründung Vorzug TZP gegenüber Gesamtrevision (vgl. Kap. 1.1);
- Ergänzung der Grundlage im Zusammenhang mit Grundwasserschutzzonen (vgl. Kap. 2.1.3);
- Integration Umgang mit QP resp. Erläuterung Verzicht auf QP-Pflicht (vgl. Kap. 3.2);
- Vertiefung und Ergänzung Richtprojekt (vgl. Kap. 2.1.8);
- Ergänzung Thema Mitwirkung (vgl. Kap. 4.2);

4.2 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 ist die Bevölkerung über die Planungen und deren Ziele zu unterrichten. Sie muss in geeigneter Weise mitwirken können. Vorliegend handelt es sich um eine geringfügige Zonenplanänderung mit nur einem Grundeigentümer. Auf die Durchführung eines ausserordentlichen Mitwirkungsverfahrens wird verzichtet. Die öffentliche Auflage wird für die Direktbetroffenen als ausreichend erachtet. Gemäss Vorprüfung der Standeskommission ist dieses Vorgehen korrekt.