

Teilzonenplan Tourismusresort

Bericht nach Art. 47 RPV*



375-01
15. Januar 2007

*Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, SR 700.1

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Tourismusresort Andermatt	3
1.2	Vorbemerkungen.....	3
1.3	Zwei gestaffelte Nutzungsplanungsverfahren.....	3
1.4	Systematik	5
1.5	Grundlagen	6
2.	Begründung für den Teilzonenplan Tourismusresort.....	7
2.1	Allgemeines	7
2.2	Geänderte Verhältnisse.....	8
2.3	Überprüfung der Nutzungspläne.....	8
3.	Anpassungen Zonenplan und Bauordnung.....	9
3.1	Zonenplan	9
3.2	Bauordnung	11
4.	Bericht nach Art. 47 RPV	12
4.1	Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung.....	12
4.2	Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung	14
4.3	Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes.....	14
4.4	Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung.....	15
	Anhang 1	16

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Teilzonenplan Tourismusresort
 Gemeinde Hospental
 Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
 SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 9. Juli 2005
 Ivo Kuster, Michael Ruffner

1. Ausgangslage

1.1 Tourismusresort Andermatt

Orascom Hotels&Development (OHD) plant in Andermatt den Bau eines Tourismusresorts, bestehend aus Hotels, Ferienwohnungen, Ferienhäusern, einem 18-Loch-Golfplatz sowie verschiedenen Sport- und Wellnessanlagen. Im Endausbau sind dies gegen 3'000 Gastbetten. Damit wird in Andermatt die Bettenzahl von bisher 1'300 auf rund 4'300 erhöht. Die Bettenzahl liegt dann immer noch deutlich unter denjenigen vergleichbarer Tourismusorte (z.B. Sedrun 5'200, Disentis 5'500, Engelberg 8'500).

1.2 Vorbemerkungen

Letzte Gesamtrevision	Der Zonenplan und die Bauordnung der Gemeinde Hospental wurde vom Regierungsrat im Jahre 1980 genehmigt.
Planungshorizont Nutzungsplanung 10 – 15 Jahre	Nutzungsplanungen werden in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst. Die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung umfasst ausschliesslich Anpassungen im Zusammenhang mit dem geplanten Tourismusresort. In einem zweiten Schritt soll eine umfassende Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans Hospental erfolgen.

1.3 Zwei gestaffelte Nutzungsverfahrensverfahren

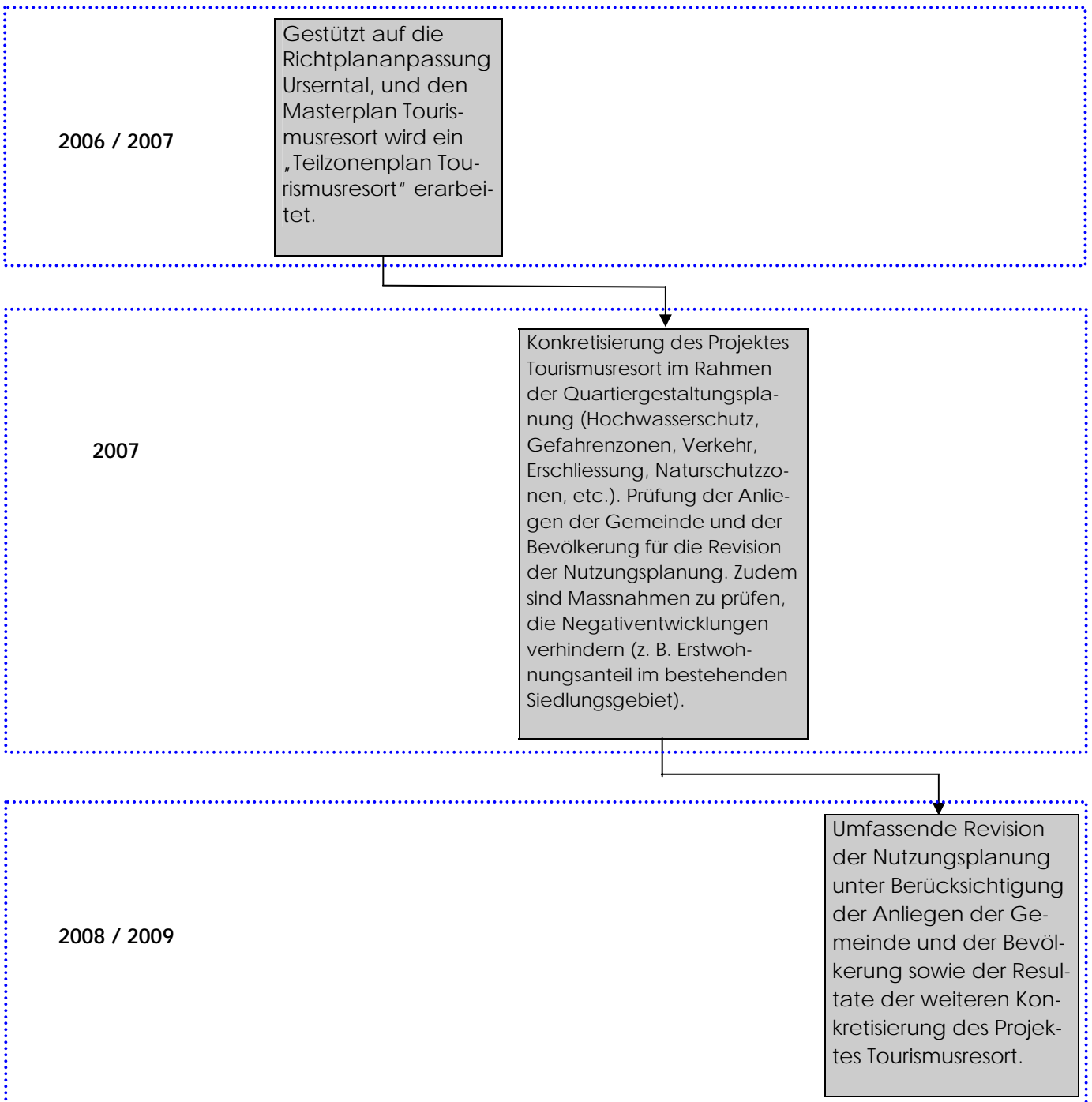
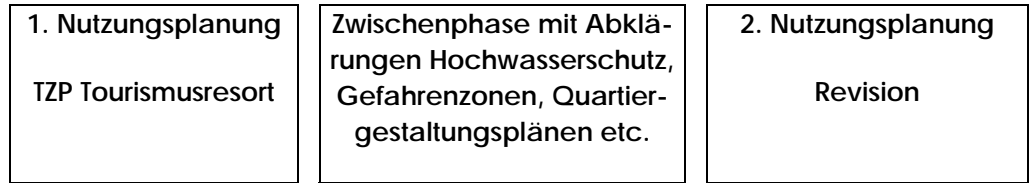
Das Projekt des Tourismusresorts ist planungsrechtlich zu sichern. Die Komplexität der anstehenden Planung erfordert eine Aufspaltung in zwei Planungsverfahren.

Teilzonenplan Tourismusresort	Planungsverfahren 1: Teilzonenplan Tourismusresort und Anpassung der Bau- und Zonenordnung Hospental In einem ersten Planungsverfahren werden ausschliesslich Fragen des Tourismusresorts planungsrechtlich (Zonenplan und Bauordnung) im Rahmen eines Teilzonenplanes gesichert. Damit sollen die raumplanungsrechtlichen Grundlagen für die zu erarbeitenden Quartiergestaltungspläne geschaffen werden.
Gesamtrevision der	Planungsverfahren 2: Revision der Nutzungsplanung Hospental

Nutzungsplanung

In einem zweiten Planungsverfahren erfolgt eine umfassende Revision der Nutzungsplanung von Hospental. Hierbei werden einerseits die Anliegen der Gemeinde und der Bevölkerung geprüft, um das Planungsinstrument zu aktualisieren. Andererseits hat dann mit den Quartiergestaltungsplänen, den Ergebnissen der Hochwasserschutz- und Verkehrsabklärungen etc. eine Konkretisierung des Golfplatzes und den damit zusammenhängenden Fragen im Bereich Erschliessung und Naturgefahren etc. stattgefunden. Die neuen Erkenntnisse aus der fortschreitenden Planung des Tourismusresorts werden zusammen mit anderen Anliegen, die keinen direkten Zusammenhang mit dem Tourismusresort haben, im 2. Planungsverfahren einfließen.

1.4 Systematik



1.5 Grundlagen

Kantonale Richtplan-
anpassung / gesetzli-
che Grundlagen

Als Grundlage für den Teilzonenplan Tourismusresort dient die Richtplananpassung Urserental, die vom Regierungsrat am 14. November 2006 beschlossen worden ist sowie der im Auftrag von Orascom erarbeitete Masterplan.

Der Teilzonenplan hat den Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie des Baugesetzes des Kantons Uri, mit den dazugehörigen Verordnungen zu entsprechen. Weiter sind die gesetzlichen Grundlagen des Bundes (z.B. Umweltschutzgesetz, Lärmschutzverordnung) sowie die gesetzlichen Grundlagen des Kantons zu berücksichtigen.

2. Begründung für den Teilzonenplan Tourismusresort

2.1 Allgemeines

Richtplananpassung
Urserental

Der Richtplan des Kantons Uri (Richtplananpassung Urserental) legt die Ausdehnung und die möglichen Nutzungen für das Tourismusprojekt fest und dient der Nutzungsplanung als Grundlage. Der Richtplan ist generell und stellt die Koordination zu den Sachplanungen unterschiedlicher Stellen sicher. Der Richtplan ist behördenverbindlich aber nicht grundeigentümerverbindlich.

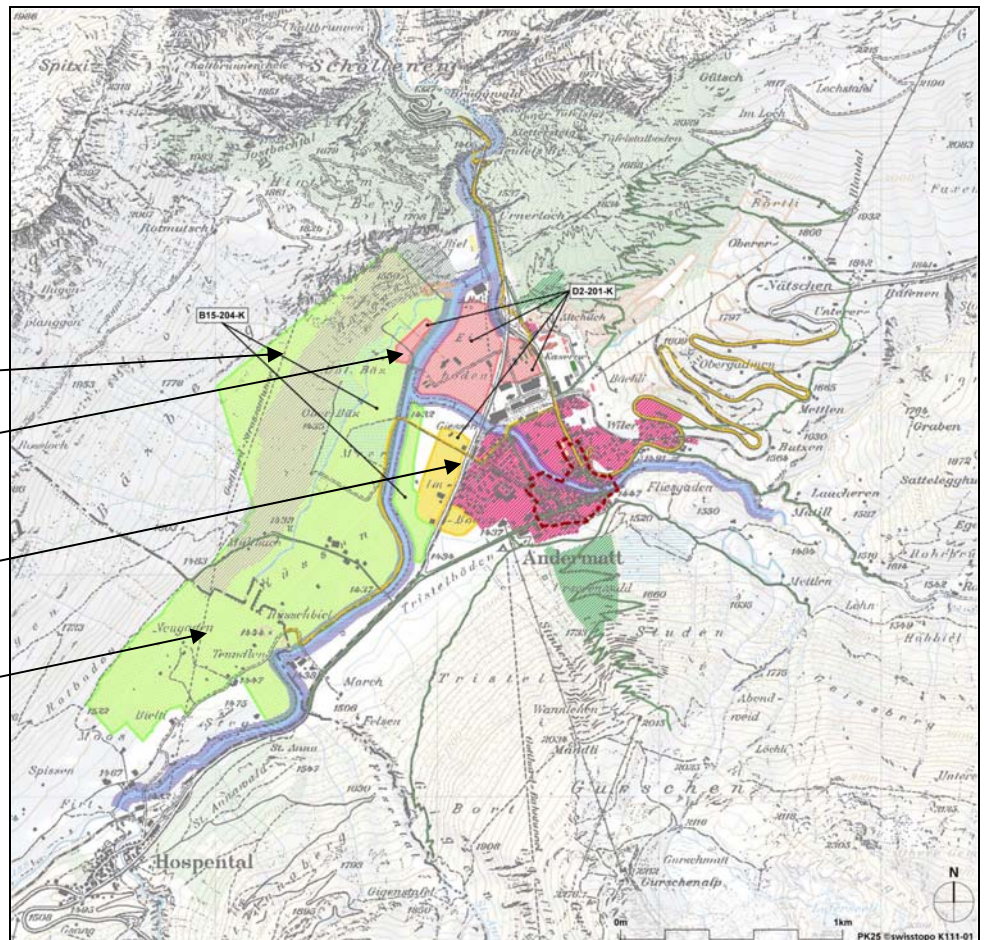
Ausschnitt kantonale
Richtplananpassung
Urserental

Golfplatz Andermatt

Siedlungsgebiet

Gebiet für Siedlungs-
entwicklung

Golfplatz Hospental



Plan 1: Ausschnitt Richtplananpassung Urserental

Masterplan Tourismus-
resort

Das vorgesehene Siedlungsgebiet liegt hauptsächlich innerhalb, respektive unmittelbar angrenzend an das historisch gewachsene Dorf Andermatt.

Für den Golfplatz werden Flächen der heutigen Landwirtschaftszone benötigt. Für eine mittel- und langfristige Siedlungserweiterung wird das Entwicklungsgebiet „Giessen / Im Boden“ vorgesehen.

2.2 Geänderte Verhältnisse

Art. 15 Raumplanungsgesetz Nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes kann die Nutzungsplanung einer Gemeinde in der Regel dann angepasst werden, wenn das Land:

- a) weitgehend überbaut ist oder
- b) voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Erweiterung des Baugebietes notwendig Die Realisierung des Golfplatzes kann in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde Hospental nicht erfolgen. Die für das Projekt benötigten Flächen liegen heute in der Landwirtschaftszone.

Da die geplanten Ein- und Umzonungen projektbezogen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen innert der nächsten 15 Jahre erschlossen werden und überbaut sind.

2.3 Überprüfung der Nutzungspläne

Art. 21 RPG Nach Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wird vorgeschrieben, dass die Nutzungspläne überprüft und angepasst werden müssen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben.

Militär benötigt weniger Platz Die Armee hat sich in den letzten Jahren stark aus Andermatt zurückgezogen und benötigt heute nur noch einen Teil der gesamten Anlage. Durch das Tourismusprojekt können diese Flächen anderweitig genutzt werden. Anstelle der militärischen Nutzung steht heute die touristische Nutzung im Vordergrund. Dies erfordert Anpassungen sowohl in der Bauordnung als auch am Zonenplan.

3. Anpassungen Zonenplan und Bauordnung

3.1 Zonenplan

Zonenplan Hospental Für die Umsetzung des Golfplatzes auf Gemeindegebiet Hospental ist eine neue Bauzone, die „Intensiverholungszone Golf, IG“ erforderlich. Die Fläche der IG auf Gemeindegebiet Hospental beträgt insgesamt 35.3 ha. Die Intensiverholungszone Golf unterliegt einer Quartiergestaltungsplanpflicht.

Zonenplan Andermatt Auf Gemeindegebiet Andermatt sind folgende Zonen vorgesehen:

Bauzonen

Tourismuszone A	TA	ca. 3.8 ha
Tourismuszone B	TB	ca. 6.7 ha
Tourismuszone C	TC	ca. 4.5 ha
Tourismuszone D	TD	ca. 2.4 ha
Bahnhofzone	BZ	ca. 3,6 ha

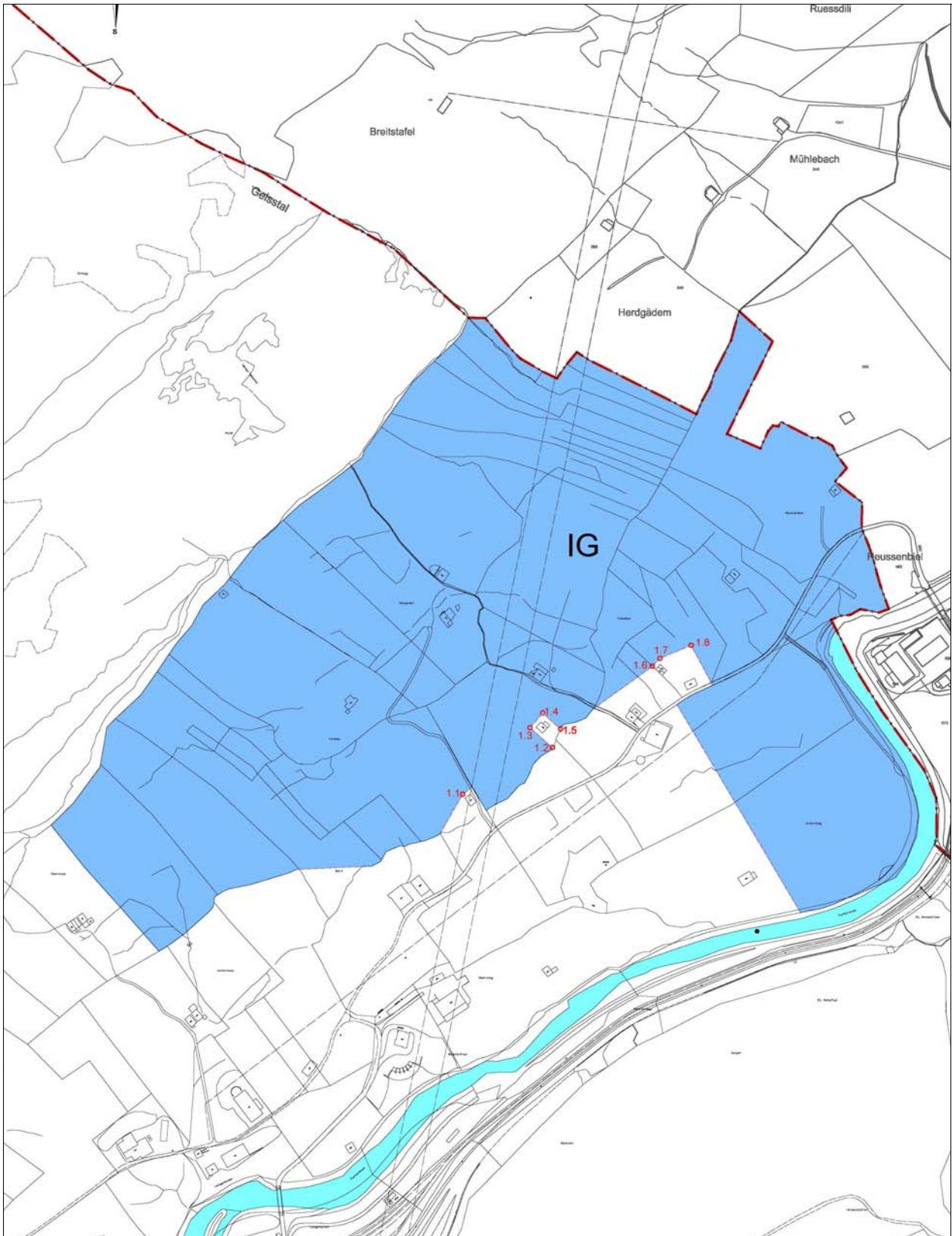
Schutzzonen:

Gewässerraumzone	GRZ	ca. 4,9 ha
------------------	-----	------------

Weitere Zonen und Gebiete:

Intensiverholungszone Golf	IG	ca. 100.0 ha
----------------------------	----	--------------

Alle Bauzonen unterliegen einer Quartiergestaltungsplanpflicht nach Art. 31a Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt.



Plan 2: Ausschnitt Teilzonenplan Tourismusresort

3.2 Bauordnung

Für die neue Intensiverholungszone Golf (IG) wird in der Bauordnung eine neue Bestimmung formuliert. Für die Zone IG wird eine Quartiergestaltungsplanpflicht festgesetzt.

4. Bericht nach Art. 47 RPV

Anforderungen Nach Art. 47 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird folgender Bericht verlangt:

Art. 47 Genehmigung von Nutzungsplänen

*¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die **Ziele und Grundsätze der Raumplanung** (Art. 1 und 3 RPG), die **Anregungen aus der Bevölkerung** (Art. 4 Abs. 2 RPG), die **Sachpläne und Konzepte des Bundes** (Art. 13 RPG) und den **Richtplan** (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen **des übrigen Bundesrechts**, insbesondere der **Umweltschutzgesetzgebung**, Rechnung tragen.*

Erlassende Behörde Der Gemeinderat Hospental erlässt den Teilzonenplan Tourismusresort. Die Gemeindeversammlung respektive die Urnenabstimmung entscheidet über den Teilzonenplan Tourismusresort.

Kantonale Genehmigungsbehörde Der Regierungsrat genehmigt den Teilzonenplan Tourismusresort.

4.1 Berücksichtigung der Ziele (Art. 1 RPG) und Grundsätze (Art. 3 RPG) der Raumplanung

Mit dem Teilzonenplan Tourismusresort werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumplanung berücksichtigt. Im Folgenden sind diejenigen Kriterien erläutert, die in direktem Zusammenhang mit dem Tourismusresort stehen. Die vollständige Kriterienliste befindet sich im Anhang 1.

Kriterium	Begründung
Haushälterische Bodennutzung (Siedlungsgebiete).	Der grösste Landanteil wird für den Golfplatz benötigt. Dieser ist jedoch weitgehend frei von Bebauung.
Haushälterische Bodennutzung (Landwirtschaft)	Im Gebiet „Reussen“ ist kein Siedlungsgebiet mit Golfvillen, wie ursprünglich geplant, mehr vorgesehen. Dieses Gebiet verbleibt in der Landwirtschaftszone. Dieses Gebiet verbleibt in der Landwirtschaftszone. Die bestehenden landwirtschaftlichen Bauten sowie rund 7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben erhalten. Damit können im Golfplatzperimeter nach heutigem Kenntnisstand mindestens 20 ha wie bis anhin ohne zusätzliche Ein

	schränkungen direktzahlungsberechtigt landwirtschaftlich genutzt werden.
Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.	Mit der Umzonung erfolgt eine gute Abstimmung mit der Kantonalplanung (Anpassung kantonalen Richtplan).
Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.	Die Gestaltung des Golfplatzes erfolgt naturnah. Vorhandene landschaftstypische Elemente werden berücksichtigt. Die Einhaltung der „Drei-Drittel-Regel“ ist nachzuweisen. Es werden nur vereinzelt zusätzliche Bauten ermöglicht.
Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.	Das Urserental ist in den letzten Jahren verstärkt durch Abwanderung der Einwohner geprägt. Das demographische Profil zeigt, dass die Bevölkerung immer älter wird und junge Leute fehlen. Durch den Bau des Tourismusresorts kann in Andermatt und den umliegenden Gemeinden ein starker wirtschaftlicher Impuls erwartet werden. Durch die Schaffung einer grossen Anzahl neuer Arbeitsplätze profitieren die Einwohner der gesamten Talschaft (s. Nachhaltigkeitsbericht des Institutes für Nachhaltige Entwicklung der Zürcher Hochschule Winterthur vom 14. November 2006).
Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.	Die Hauptbautätigkeit wird auf die bisherige Militärzone konzentriert.

4.2 Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Nach Art. 4 RPG wird verlangt:

Anforderungen

INFORMATION UND MITWIRKUNG

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Zum Teilzonenplan Tourismusresort und zur Ergänzung der Bau- und Zonenplanung ist folgende Information und Mitwirkung durchgeführt worden:

1. Informationsveranstaltung vom Donnerstag, 23. November 2006

2. Mitwirkung, 23. November bis 15. Dezember 2006.

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 16 Eingaben von Einzelpersonen und 7 Eingaben von Organisationen eingegangen.

Anlässlich von zwei Veranstaltungen:

- 4. Januar 2007, 15:00 Uhr: Einzelpersonen in Andermatt
- 4. Januar 2007, 19:30 Uhr: Organisationen

wurde über die Behandlung der Eingaben orientiert und diskutiert.

Am 20. Januar und am 29. Januar 2007 sind sogenannte "Sprechstunden" auf der Gemeindekanzlei vorgesehen. Im Rahmen dieser Veranstaltungen können Fragen zum Teilzonenplan Tourismusresort an die Gemeindebehörde und Fachleute gestellt werden. Am 1. Februar 2007 ist eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant.

Auflage- und
Einspracheverfahren

Der Teilzonenplan Tourismusresort und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung werden vom 19. Januar 2007 bis 19. Februar 2007 gestützt auf Art. 28 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

4.3 Berücksichtigung der Konzepte und Sachpläne des Bundes

Anpassung Sachplan
Militär

Eine Anpassung des Sachplans Militär wurde im Rahmen der Richtplananpassung beantragt. Weitere Sachpläne sind durch die Richtplananpassung Urserental nicht betroffen. Die Ergänzung des kantonalen Richtplanes hat den Konflikt mit den Sachplänen des Bundes bereinigt. Betroffen war insbesondere eine Festlegung im Sachplan Militär.

4.4 Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

Umweltschutz	<p>Die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes werden, soweit dies heute beurteilt werden kann, eingehalten.</p> <p>Die Voruntersuchung (UVP 1. Stufe) inklusive Pflichtenheft für die Hauptuntersuchungen wurde bereits im Rahmen der Richtplananpassung für die Gesamtanlage erstellt.</p> <p>Dazu wurde ein (strategischer) Umweltbericht erarbeitet. Dieser kommt zur Beurteilung, dass das Tourismusresort raumverträglich ist und umweltverträglich erstellt und betrieben werden kann. Der Nachweis, dass die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes auch konkret eingehalten werden können, erfolgt dann im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen für einzelne Anlageteile (18-Loch-Golfplatz, Parkieranlage).</p>
Nachhaltigkeit	<p>Als Ergänzung zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV hat die Zürcher Hochschule Winterthur eine Nachhaltigkeitsbeurteilung vorgenommen. Diese erbringt den Nachweis, dass das Projekt Tourismusresort Andermatt nachhaltig erstellt und betrieben werden kann.</p>

Anhang 1

a) Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1

- 1) Haushälterische Bodennutzung.
- 2) Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- 3) Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
- 4) Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- 5) Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Abs. 2

- 6) Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft.
- 7) Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen.
- 8) Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.
- 9) Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.
- 10) Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- 11) Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- 12) Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

b) Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 2: Landschaft

- 13) Die Landschaft ist zu schonen.
- 14) Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft.
- 15) Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- 16) Freihaltung von See- und Flussufern.
- 17) Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern.
- 18) Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume.
- 19) Sicherung der Funktion der Wälder.

Abs. 3: Siedlung

- 20) Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung.
- 21) Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen.
- 22) Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten.
- 23) Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz.
- 24) Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- 25) Erhaltung der Schaffung von Rad- und Fusswegen.

26) Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

27) Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen.

Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

28) Bestimmung sachgerechter Standorte.

29) Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.

30) Abbau störender Ungleichheiten.

31) Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentliche Dienste.

32) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.

33) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.

34) Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.