



RRB-2013-565

In Abwesenheit von:
Regierungsrat
Jakob Brunnschweiler

Gemeinde Trogen: Teilzonenplan Neuschwendi West und Teilrevision Baureglement; Antrag auf Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Trogen vom 3. Oktober 2013, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Neuschwendi West und der damit verbundenen Teilrevision des Baureglementes durch den Regierungsrat nachge-sucht.
2. Durch eine Initiative von Eltern der Schüler der Johannisschule Küsnacht wurde 1974 die Häusergruppe des Weilers Neuschwendi erworben und als Wohn- und Werkheim für behinderte Menschen umgenutzt.
3. Gemäss kommunalem Zonenplan befindet sich das Werkheim Neuschwendi ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).
4. Der kantonale Schutzzonenplan weist die historisch gewachsene Häuserzeile als geschützten Weiler aus.
5. Die fragliche Häuserzeile ist im kantonalen Richtplan als Kleinsiedlung mit erhöhten gestalterischen Anforde-rungen (Weiler) festgesetzt.
6. Seit längerer Zeit beabsichtigt das Werkheim Neuschwendi, einen Neubau zu realisieren. Mit den nun ge-plannten Neu- resp. Ersatzbauten wäre eine Erweiterung der Nutzfläche von ca. 2000m² verbunden. Das ge-plante Vorhaben kann nicht mehr im Rahmen einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 37a RPG bewilligt werden. Entsprechend ist vorgesehen, den Weiler Neuschwendi einer Weilerzone zuzuweisen.
7. Der Gemeinderat hat zu den vorgesehenen Entwicklungsabsichten positiv Stellung genommen. Die geplante Ausrichtung des Heimes, um auch in Zukunft marktfähig zu sein, wird seitens der Gemeinde unterstützt.
8. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
9. Der Teilzonenplan Neuschwendi West und die Teilrevision Baureglement wurde vom 10. Mai 2013 bis 8. Juni 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat erliess den Teilzo-nenplan Neuschwendi West und die Teilrevision Baureglement am 13. August 2013.



10. In der Abstimmung vom 22. September 2013 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Trogen dem Teilzonenplan Neuschwendi West mit 565 JA zu 71 NEIN und der Teilrevision Baureglement mit 544 JA zu 90 NEIN zugestimmt.

11. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Mit der Festsetzung der Neuschwendi West im kantonalen Richtplan als Kleinsiedlung (Weiler) ist die rechtliche Grundlage für eine Weilerausscheidung im Rahmen der kommunalen Zonenplanung gegeben.
3. Der Perimeter der Weilerzone wurde im Sinne des der 1. Vorprüfung beigelegten Abgrenzungsvorschlages angepasst. Dadurch entsteht eine kompakte Abgrenzung des Weilers, der die mittelfristigen Entwicklungsabsichten des Werkheimes Neuschwendi berücksichtigen kann und letztlich zu einer Stärkung des Weilers führt. Unnötige Baulandreserven, mit denen an diesem Standort falsche Anreize geschaffen werden, können ausgeschlossen werden.
4. Durch das Ausscheiden der Weilerzone kommt die heute gemäss kantonalem Schutzzonenplan als geschützter Weiler bezeichnete Kleinsiedlung in die Bauzone zu liegen. Folgerichtig ist nach erfolgter Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes ein Verfahren zur Entlassung aus dem kantonalen Schutzzonenplan nach Art. 14 BauG durchzuführen.
5. Das Baureglement wurde im Sinne der 1. Vorprüfung mit Bestimmungen zur Weilerzone ergänzt. Die vorgesehene Ergänzung der Zonenvorschriften ist sachgerecht und entspricht weitgehend den Zonenvorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 2. Lediglich die maximale Gebäudehöhe und die maximale Gebäudelänge, sowie der grosse Grenzabstand weichen von den Vorschriften ab, die für die Wohn- und Gewerbezone WG2 gelten.
6. Unter Berücksichtigung, dass mit den in Art. 5^{ter} formulierten Bestimmungen den Schutzanliegen genügend Rechnung getragen werden kann, kann auf das Ausscheiden einer zusätzlichen kommunalen Ortsbildschutzzone verzichtet werden. Auch aus denkmalpflegerischer Sicht kann dies unterstützt werden.
7. Es wird zudem begrüsst, dass mit der Formulierung der zulässigen Nutzung die Ansiedlungen von ungewollten Gewerbebetrieben verhindert wird. Damit kann sichergestellt werden, dass Ansiedlungen von anderen Gewerbebetrieben an diesem dezentralen Standort nicht erwünscht sind.
8. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Neuschwendi West wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Die Teilrevision Baureglement wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
3. Das Planungsamt wird angewiesen, nach erfolgter Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und der Teilrevision des Baureglementes das Verfahren zur Entlassung des geschützten Weilers aus dem kantonalen Schutzzonenplan nach Art. 14 BauG einzuleiten.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Trogen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Thomas Frey, Ratschreiber i.V.

Versandt am 22. November 2013