



RRB-2020-495

Gemeinde Hundwil; Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. Juli 2020 ersucht die Gemeinde Hundwil um die Genehmigung der Teilzonenpläne Dorf Bären Parz. Nr. 7, Dorf Nassi Parz. Nr. 75 und Mitledibach Parz. Nr. 197. Die Genehmigungen der Teilzonenpläne Dorf Bären Parz. Nr. 7 und Mitledibach Parz. Nr. 197 erfolgen in je separaten Beschluss.
2. Das Gebiet Nassi liegt im südlichen Dorfkern von Hundwil entlang der Strasse in Richtung Zürchersmühle. Das Grundstück Nr. 75 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Hundwil zum Teil der eingeschossigen Wohnzone W1 zugewiesen, die von einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert wird. Der restliche Teil der Parzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der in der Bauzone liegende Teil des Grundstücks ist gemäss Beschluss des Gemeinderates Hundwil vom 16. Oktober 2018 zudem mit einer Planungszone belegt.
3. Die Gemeinde Hundwil beabsichtigt, gestützt auf ihr Auszonungskonzept, drei Teilgebiete auszuzonen. Darunter befindet sich das Gebiet Dorf Nassi. Dort soll ein Teil des Grundstücks Nr. 75 mit einer Fläche von 0,77 ha ausgezont werden. Diese Fläche soll neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
4. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat am 25. Oktober 2019 die genannten Teilzonenpläne vorgeprüft. Dem Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75 konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Am 17. Dezember 2019 hat der Gemeinderat Hundwil den Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75 zusammen mit den Teilzonenplänen Dorf Bären Parz. Nr. 7 und Mitledibach Parz. Nr. 197 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die Teilzonenpläne lagen vom 24. Januar bis 25. Februar 2020 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.
6. Am 17. März 2020 erliess der Gemeinderat die vorliegenden Planungsinstrumente und unterstellte sie dem fakultativen Referendum. Das Referendum wurde vom 16. Juli 2020 während der vom 5. Juni bis 6. Juli 2020 dauernden Referendumsfrist nicht ergriffen.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die in Art. 38a RPG verlangte Anpassung des kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat im Herbst 2018 genehmigt und ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

b) Der nachgeführte kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Gemäss kantonalem Richtplan hat die Gemeinde Hundwil ihre einwohnerrelevante Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzonen) um 0,7 ha zu reduzieren (Kantonaler Richtplan, Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Ziffern 3.1 und 3.2).

c) Die vorliegende Planung basiert auf dem Auszonungskonzept der Gemeinde Hundwil, welches vorsieht, dass die geforderten Auszonungen vor der Anpassung des kommunalen Richtplans umgesetzt werden, damit die Gemeinde den notwendigen Spielraum für die Überarbeitung der gesamten kommunalen Ortsplanung erhält. Die drei Teilzonenpläne sehen eine Verminderung der einwohnerrelevanten Bauzonenfläche von 0,03 ha (Teilzonenplan Dorf Bären Parz. Nr. 7), 0,77 ha (Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75) und 0,06 ha (Teilzonenplan Mitledibach Parz. Nr. 197) vor.

d) Mit den drei Teilzonenplänen, die eine Reduktion des Siedlungsgebiets von insgesamt 0,86 ha vorsehen, werden die kantonalen Richtplanvorgaben mehr als erfüllt. Unter der Voraussetzung, dass sämtliche Teilzonenpläne rechtskräftig werden, hat die Gemeinde Hundwil demnach ihre richtplanerisch vorgeschriebene Siedlungsgebietsreduktion umgesetzt. Sie kann somit wieder – unter Einhaltung der weiter im Richtplan vorgegebenen Voraussetzungen – flächengleiche Kompensationen vornehmen (Kantonaler Richtplan, Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Ziffer 3.2, 2. Aufzählungszeichen, letzter Satz). Soweit die hier ausgezonte Fläche von 0,86 ha über der richtplanerisch erforderlichen Verminderung von 0,7 ha liegt, kann diese Mehrfläche von 0,16 ha im Fall einer zukünftigen Einzonung anderenorts entsprechend Berücksichtigung finden, sofern diese Einzonung wiederum die Voraussetzungen von Art. 49 Abs. 2 BauG (und damit insbesondere von Art. 15 Abs. 4 RPG) erfüllt (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Ziffer 3.4).



e) Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die der Teilzonenplanänderung Dorf Nassi Parz. Nr. 75 entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (vgl. auch Art. 16 Abs. 1 RPG). Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Art. 31 Abs. 2 BauG).

b) Die neue Zonengrenze folgt nicht den Parzellengrenzen, sondern ermöglicht eine Arrondierung der bebauten Grundstücke und das Schliessen einer Baulücke. Die in der Bauzone verbleibende Fläche in der Wohnzone W1 grenzt an die Wohnzone W2 bzw. an die Wohn- und Gewerbezone WG. Die Gemeinde ist gefordert, diese Differenzen der Zonenzuweisung im Rahmen der vorgesehenen Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung zu bereinigen. Sowohl die Zuweisung zur Landwirtschaftszone als auch die Zonenabgrenzung sind recht- und zweckmässig. Gründe, die gegen eine Zuweisung dieser Fläche zur Landwirtschaftszone sprechen, sind keine ersichtlich.

c) Die Teilzonenplanänderung erweist sich nach dem Gesagten als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75 kann erteilt werden.

C. Kommunikation

Die Gemeinde Hundwil ist die erste Gemeinde, die ihrer Pflicht, das Siedlungsgebiet zu reduzieren, nachgekommen ist. Aufgrund dessen und mit Blick auf die Gemeinden, die ihr Siedlungsgebiet ebenfalls verkleinern müssen, rechtfertigt sich, diesen Umstand zusätzlich in einer Medienmitteilung zu publizieren.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Dorf Nassi Parz. Nr. 75 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 1'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 VRPG gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). 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 Gemeinderat Hundwil (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departement Bau und Volkswirtschaft (Axioma)
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Rechnungswesen (Axioma)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 4. Dezember 2020