



Herisau, 19. Dezember 2013

**Gemeinde Schwellbrunn
Teilzonenplan Sommertal Parz. Nr. 186; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2013 ersucht der Gemeinderat Schwellbrunn um die Genehmigung des Teilzonenplans Sommertal Parz. Nr. 186 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die in der Wohnzone W2 gelegene Parz. Nr. 186 ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Diese wurde im Rahmen der kommunalen Ortsplanung von 1995 festgelegt. Die Parz. Nr. 186 ist im Norden und Westen von Wohnzone W3, im Osten und Süden von Verkehrsfläche (Kantons- und Gemeindestrasse) und im Südwesten von Landwirtschaftszone umgeben.
3. Für die Parz. Nr. 186 bestehen konkrete Bauabsichten. Nach Meinung des Gemeinderats Schwellbrunn werden die Anforderungen, die ein Quartierplan aufzuzeigen und zu regeln hätte, mit dem Bauvorhaben hinreichend erfüllt.
4. Der Teilzonenplan Sommertal Parz. Nr. 186 wurde am 14. August 2013 vom Gemeinderat Schwellbrunn erlassen.
5. Am 23. September 2013 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Quartierplanpflicht-Entlassung. Der Gemeinde konnte eine solche in Aussicht gestellt werden.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Von den anstossenden Grundeigentümern wurde die schriftliche Zustimmung eingeholt.
7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) wird die Genehmigung für einen Zonenplan 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 nach Art. 45 ff des Baugesetzes sind erfüllt.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist.
3. Die von der Quartierplanpflicht-Entlassung betroffene Fläche beträgt rund 2100 m². Sie liegt in der Wohnzone W2, öffentliche Interessen stehen der Quartierplanpflicht-Entlassung keine entgegen. Die geplante Überbauung kann nach Einschätzung der Gemeinde mit der Regelbauweise realisiert werden.
4. Das Plangebiet liegt bereits seit Jahren in der Bauzone und ist teilweise bereits bebaut. Im Zuge der Ortsplanungsrevision, Genehmigung des Zonenplans Nutzung durch den Regierungsrat am 20. November 2012, wurde das im kommunalen Richtplan von 1995 als Siedlungsentwicklungsgebiet ausgeschiedene Gebiet im Südwesten der Parz. Nr. 186 vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont. Mit einer Siedlungsentwicklung in dieser Richtung ist nach aktueller Ortsplanung nicht zu rechnen. Somit muss die dortige Erschliessung nicht mehr geregelt werden, womit sich eine Quartierplanpflicht für Parz. Nr. 186 erübrigt. Die planerisch unbestrittene Quartierplanpflicht-Entlassung kann unterstützt werden.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sommertal Parz. Nr. 186 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schwellbrunn (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).



Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **06. Jan. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat