



8. August 1995
L.

Gemeinde Schwellbrunn: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 30. Juni 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 1. Februar 1995 ersucht der Gemeinderat Schwellbrunn um die Genehmigung seiner neu erarbeiteten Planungsinstrumente durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Am 14. November 1985 unterzeichnete der Gemeinderat Schwellbrunn einen Vertrag mit dem Planungsbüro Eigenmann, St.Gallen, und übertrug ihm die Durchführung der Revision der Ortsplanung. Er bestellte gleichzeitig eine Planungskommission zur Beratung und Entscheidvorbereitung zuhanden des Gemeinderates.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 EG z RPG (bGS 721.1) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum amtsinternen Mitbeteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Oberforstamt
- Amt für Umweltschutz
- Kantonales Tiefbauamt
- Volkswirtschaftsdirektion
- Eidg. Waffenplatzverwaltung und Koordinationsstelle 7
- St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
- Heimatschutz Appenzell A.Rh.

In einem umfassenden Bericht vom 6. Februar 1989 nahm das Planungsamt zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

3. Im Juni 1989 verabschiedete der Gemeinderat die bereinigten Planungsinstrumente und veranlasste die öffentliche Auflage der Zonenpläne sowie der Zonenvorschriften des Baureglementes. Diese lagen gemäss Art. 48 Abs. 1 EG z RPG vom 1. September bis 30. September 1989 öffentlich auf. Insgesamt gingen 18 Einsprachen ein. Davon sind fünf gutgeheissen oder teilweise geschützt worden. 13 Einspra-

chen sind abgewiesen worden. Sechs dieser Entscheide wurden mit Rekurs an den Regierungsrat weitergezogen. Vier wurden abgelehnt und einer gutgeheissen. In einem Rekurs konnte eine Einigung erzielt werden, was zu einer Abschreibung führte. Gegen die ablehnenden Einspracheentscheide zu einer nachträglichen Planänderung und einem Einzonungsgesuch wurde Rekurs erhoben. Der Regierungsrat hiess den erstgenannten teilweise gut, während der andere Rekurs abgelehnt wurde. Das Rekursverfahren zur Ortsplanung war damit endgültig abgeschlossen.

Da aus dem Rekursverfahren kleinere Planänderungen nochmals öffentlich aufzulegen waren, wurde gleichzeitig das Waldrandfestlegungsverfahren durchgeführt. Aus diesen Verfahren ergaben sich keine Einsprachen. Am 4. Mai 1995 hat die Forstdirektion gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 und 2 Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) sowie Art. 4 lit. i Verordnung zum Forstgesetz (bGS 931.11) verfügt:

"Die Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen werden gemäss dem Waldgrenzenplan 36.3-01/018 vom 28. April 1994 festgelegt."

Das Rechtsmittel an den Regierungsrat wurde nicht ergriffen. Die Waldgrenzen gegenüber Bauzonen sind somit rechtskräftig. Die Ergänzungen konnten in den Zonenplan übernommen werden.

Am 4. Dezember 1994 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Schwellbrunn dem Zonenplan und Baureglement mit 242 JA gegen 190 NEIN zugestimmt.

Den Gemeinderichtplan samt dazugehörigem Bericht genehmigte der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz (Art. 21 Abs. 3 Ziff. 11 GO i.V.m. Art. 21 Abs. 3 EG z RPG).

4. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt worden:

- Baureglement
- Zonenplan 1:2000
- Landwirtschaftszonenplan 1:5000
- Gemeinderichtplan, Übersichtsplan M. 1:5000
- Gemeinderichtplan, Ausschnitt Baugebiet M. 1:2000
- Schreiben des Gemeinderates vom 1. Februar 1995
- Edikt der Gemeindeabstimmung vom 4. Dezember 1994
- Bericht zur Ortsplanungsrevision
- Bericht zum Gemeinderichtplan

Da mit der Plangenehmigung häufig auch Plankorrekturen verbunden sind, reicht der Gemeinderat nur ein Exemplar der Planungsunterlagen ein. Nach der Genehmigung sollen die weiteren erforderlichen Exemplare nachgereicht werden.

Erwägungen

Bei der Ortsplanung von Schwellbrunn handelt es sich um eine vollständige Neuüberarbeitung der ortsplanerischen Grundlagen. Während der 10 Jahre dauernden Bearbeitung wurde von den mit der Planung betrauten Behördemitgliedern eine sehr umfassende und sorgfältige Arbeit geleistet. In die Planungszeit sind einige neue Rechtserlasse gefallen, die in die laufende Planung einzubeziehen waren und deshalb eine dauernde Anpassung verlangt haben. Gesamthaft ist ein Planungswerk entstanden, das für die Gestaltung der landschaftlichen und baulichen Umwelt von Schwellbrunn eine für den Planungszeitraum der nächsten 15 Jahre gute Grundlage bilden wird.

1. Formelles

- 1.1 Im Hinblick auf allfällig notwendige Korrekturen und eine Aufwandminimierung kann die regierungsrätliche Genehmigung auch mit nur einem Exemplar aller Pläne erfolgen. Die fehlenden Plansätze können später zur Unterzeichnung nachgereicht werden.
- 1.2 Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu unterrichten und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Gemeinde hat auf eine umfassende Information der Bevölkerung hingewirkt. Es wird auf den Planungsbericht, Kapitel 2-4, verwiesen. Information und Mitwirkung sind im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet worden.
- 1.3 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG z RPG sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG z RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können. Aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, werden zudem besondere Punkte erwähnt oder es werden allgemeine Hinweise gemacht.

2.1 Übergeordnete Gesetzgebung

a) Interessenabwägungen nach Raumplanungsverordnung

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem Zweck und Schwerpunkte der Ortsplanung beschrieben sind (Kapitel 5 ff.).

b) Bericht nach Raumplanungsverordnung

Gemäss Art. 26 RPV erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie der Nutzungsplan 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) berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Im Planungsbericht ist dieser Anforderung auf den Seiten 20 und 21 ein eigenes Kapitel gewidmet.

c) Grundwasserschutz

Folgende Grundwasserschutzzonen wurden vom Regierungsrat am 4. Juli 1994 genehmigt und erlassen:

- Rüti
- Beldschwendi

Die Schutzzonenplanung Tobel-Risi ist abgeschlossen. Sie wird demnächst genehmigt werden können.

Im Gemeinderichtplan sind nur die erwähnten Grundwasserschutzzonen eingetragen. Sämtliche weiteren provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss kantonalen Karte der Gewässerschutzbereiche fehlen jedoch. Sie sind nachzutragen.

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

a) Bauzonendimensionierung

Gemäss Art. 15 RPG darf nur Land als Bauzone ausgeschieden werden, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im Koordinationsblatt Nr. O.S.1 des kantonalen Richtplanes ist die Bauzonendimensionierungsgrenze (Wohn- und Mischzonen) für Schwellbrunn mit 800 Einwohnern angegeben. Dabei wurde von einer Gesamteinwohnerzahl von 1450 ausgegangen, die mit 1526 Einwohnern (Ende Mai 1995) schon heute überschritten ist. Im Planungsbericht zur

Ortsplanung wird die Kapazität des Zonenplanes für die Wohn- und Mischzonen mit rund 1150 Einwohnern (1850 Einwohner im gesamten Gemeindegebiet) ausgewiesen. X

In der Beurteilung ist davon auszugehen, dass sich der Zielhorizont des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000, derjenige der Ortsplanung auf das Jahr 2010 bezieht. Die Richtplanvorgabe ist deshalb der tatsächlichen Entwicklung anzupassen und zu aktualisieren. Die Hochrechnung aufgrund der Entwicklung der Bevölkerungszahl der letzten 15 Jahre auf den neuen Zielhorizont des Jahres 2010 ergibt eine Bevölkerungszahl von 2185 Einwohnern. Werden rund 700 Einwohner, die nicht in Wohn- und Mischzonen wohnen, berücksichtigt, verbleibt eine Zahl von 1485 Einwohner als vergleichbare Dimensionierungsgrösse. In Berücksichtigung dieser Aktualisierung der Dimensionierungsgrenze kann davon ausgegangen werden, dass die Planung dem 15-Jahresbedarf entspricht, respektive diesen leicht unterschreitet.

In ihrer Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Schwellbrunn die Bauzonen insgesamt um 1.9 ha reduziert.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2, sind in Schwellbrunn 1.5 bis 2.0 ha Industrie- bzw. Gewerbezone zusätzlich auszuschneiden. Gemäss Bericht zur Ortsplanung (S.11) weist der vorliegende Zonenplan 1.28 ha neue Gewerbezone auf. Davon sind jedoch lediglich 0.58 ha unüberbaut, womit die Zielvorgabe des kantonalen Richtplanes nicht erreicht wird. Versuche, in den Gebieten Brisig und Eisigeli grössere Gewerbeflächen zu schaffen, scheiterten bislang am Widerstand der betroffenen Grundeigentümer. Um längerfristig einen entsprechenden Entwicklungsspielraum offen zu halten, wurden in den oben genannten Gebieten grössere Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und im Richtplan als mögliche Bauentwicklungsgebiete für Gewerbe bezeichnet. Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass die Beschaffung von Gewerbe- und Industriebauland weiter verfolgt werden muss.

c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Risi und Schlössli landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete ausgeschieden. Gemäss Koordinationsblatt O.S.6 ist im Rahmen der Nutzungsplanung für die betroffenen Gebiete die Umzonung in eine Nichtbauzone zu prüfen bzw. sicherzustellen, dass deren Überbauung das Landschaftsbild möglichst wenig belastet. Die erwähnten Gebiete haben folgende Behandlung erfahren:

- Risi: Ein Teil des ehemaligen Baugebietes ist der Grünzone und im Westen ein Teil dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und damit der Überbauung entzogen worden. Ein grösserer Teil des noch bebaubaren Gebietes ist mit einer Quartierplanpflicht belegt.
- Schlössli: Das Gebiet ist durch Zuweisung zur Landwirtschaftszone und zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Nutzungsbeschränkung als Viehschauplatz) vor Überbauung geschützt.

Der erwähnten Richtplanvorgabe ist Beachtung geschenkt worden.

d) Unerwünschte Siedlungsentwicklung

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Risi, Schlössli, Halden, Rötschwil und Glattberg unerwünschte Siedlungsentwicklungen oder Siedlungsbegrenzungslinien eingetragen. Gemäss Koordinationsblatt O.S.5 werden durch die Bezeichnung von unerwünschten Siedlungsentwicklungen die Freihaltung noch intakter Geländekammern und wichtiger Erholungsräume sowie die Erhaltung von Landschaften von besonderer Schönheit bezweckt. In allen Gebieten ist diesen Begrenzungen Rechnung getragen worden.

e) Fruchtfolgeflächen

Mit dem Ausscheiden von Landwirtschaftszonen und Vorranggebieten bleibt das gut geeignete Kulturland erhalten. Die im kantonalen Richtplan, Übersicht Nr. 1, bezeichneten Fruchtfolgeflächen sind als landwirtschaftliche Vorranggebiete in die Landwirtschaftszone aufgenommen und damit rechtlich gesichert worden.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Im Gemeinderichtplan sind auch die kantonal geschützten Flächen und Objekte zur Information eingetragen. Diese Zusammenfassung ist zweckmässig. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bezüglich der Rechtsverbindlichkeit immer der kantonale Schutzzonenplan vorgeht. Dieser Hinweis ist deshalb von Bedeutung, weil der Schutzzonenplan im Laufe der Zeit Änderungen erfahren wird.

Der kantonale Schutzzonenplan basiert noch auf den alten Bauzonenabgrenzungen. Nachdem die Schwellbrunner Bauzone verkleinert wurde, ist der Schutzzonenplan entsprechend zu überprüfen. Gebiete, die neu ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen und die im kommunalen Richtplan als

Schutzgegenstand bezeichnet werden (Landschaftsschutzzone Schlössli), sind im kantonalen Schutzzonenplan zu ergänzen. Es ist Sache der Baudirektion, nach erfolgtem Genehmigungsverfahren allfällige Ergänzungen zu prüfen und das notwendige Verfahren einzuleiten. Umgekehrt werden Schutzgegenstände, die in die Bauzone hineinragen, aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen. Da es sich dabei um die Ablösung durch kommunales Recht handelt, der Zonenplan öffentlich aufgelegt ist und sich für den betroffenen Grundeigentümer nichts ändert, kann auf ein separates Verfahren verzichtet werden.

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG z RPG werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen und sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Die Gemeinderichtpläne und der zugehörige Bericht sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

a) Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan, Übersicht Nr. 1 und Koordinationsblatt O.L.5 festgelegt. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die Fruchtfolgeflächen übernommen.

b) Fuss- und Wanderwege

Das in Ausführung von Art. 37quater Bundesverfassung (BV; SR 101) erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzzesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege. Es überlässt den Kantonen einen grossen Teil der damit verbundenen Aufgaben und verpflichtet sie unter anderem, die Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten. Gestützt auf die Übergangsbestimmung von Art. 16 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) hat der Regierungsrat die in der Richtplanung (15. Juni 1987; Übersicht Nr. 2) dargestellten Wanderwege als vorläufiges Wanderwegnetz bezeichnet (RRB Nr. 220 vom 5. Juni 1988). Dieser Plan geht der kommunalen Richtplanung vor. Der definitive Wanderwegplan ist fertiggestellt und wird demnächst zur Genehmigung gelangen. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

Im Richtplan bezeichnete landwirtschaftliche Hauptschliessungsstrassen, die mit einem Wanderweg zusammenfallen und nicht bereits mit einem Hartbelag nach altem Recht versehen worden sind, können nicht ohne Einwilligung der Volkswirtschaftsdirektion mit einem Hartbelag versehen werden.

c) Ufergehölze

Aufgrund von Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) ist die Ufervegetation geschützt. Gemäss Art. 22 Abs. 2 NHG bedarf die Beseitigung der Ufervegetation der Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Die im Richtplan vorgenommene Inventarisierung als erhaltenswerte Naturobjekte ist deshalb problematisch, da sie zu folgenden Fehlinterpretationen führen kann:

- die nicht bezeichneten Ufergehölze seien nicht erhaltenswert;
- alle nicht bezeichneten Bestockungen entlang von Bächen würden nicht als Ufergehölze gelten und genössen keinen Schutz;
- die Pflicht der Grundeigentümer zur Pflege beziehe sich nur auf die bezeichneten Ufergehölze.

Es sollte deshalb aus den Unterlagen hervorgehen, dass sämtliche Ufergehölze geschützt sind und in den Plänen nur besonders wertvolle Exemplare aufgeführt sind. Um Unklarheiten und Missverständnisse zu vermeiden, sind in Plan und Bericht auf diesen Umstand und das NHG hinzuweisen.

2.5 Zonenplan

a) Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer Bauzonen und die Erschliessung bestehender Bauzonen darf nach der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.331) nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten sind, oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 und 30 LSV).

Die Überprüfung der Plangrundlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat ergeben, dass die planerischen Voraussetzungen für die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften erfüllt sind.

Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV können Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II der nächst höheren Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Das Gebiet W1 Bubenstieg (hinter Schiessstand) kann dementsprechend mit einer Lärmvorbelastung versehen werden, die angrenzende Gewerbezone hingegen nicht, da diese bereits der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist und eine weitere Aufstufung unzulässig ist. Die Lärmvorbelastung kann deshalb in dieser Zone nicht zur Genehmigung beantragt werden.

b) Waldfeststellungen

Seit kurzem ist das neue Waldgesetz in Kraft. Als wichtige Neuerung wird darin innerhalb des Baugebietes vom dynamischen Waldbegriff abgewichen. Mit einer speziellen Waldfeststellung gegenüber den Bauzonen soll somit erreicht werden, dass sich der gesetzliche Waldrand geografisch nicht mehr verändert. Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz; SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Gemeinde Schwellbrunn hat das entsprechende Verfahren durchgeführt. Die entsprechenden Waldränder sind im Zonenplan aufgeführt. Da sie einem separaten Verfahren unterstehen, sind sie nicht Bestandteil des Zonenplanes und unterstehen nicht der regierungsrätlichen Genehmigung. Sie wären deshalb richtigerweise unter den Hinweisen im Zonenplan aufzuführen.

Der Gemeinde wird empfohlen, die neuen Waldgrenzen in den Grundbuchplänen nachführen zu lassen.

c) Reduzierter Waldabstand

Im Bereich Bubenstieg ist ein reduzierter Waldabstand festgelegt worden. Dieser stützt sich auf Art. 78 EG z RPG und ist somit Bestandteil des Zonenplanes.

d) Baulandbeschaffung

Gemäss Art. 61 EG z RPG ist bisheriges Nichtbauland, das neu in die Wohnzone aufgenommen wird, innert zehn Jahren zu überbauen, ansonsten es nach Ablauf dieser Frist ohne Entschädigungsfolgen als ausgezont gilt. Im neuen Zonenplan fallen einzelne Flächen unter diese Bestimmung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass diese Flächen im Zonenplan zu bezeichnen sind. Das ist nicht erfolgt. Die Sache ist deshalb zu überprüfen und die entsprechenden Bauverpflichtungen sind im Grundbuch anzumerken (Art. 61 Abs. 5 EG z RPG; bGS 721.1).

2.6 Baureglement

Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten und empfohlenen Änderungen sind berücksichtigt worden.

Gemäss Art. 38 Baureglement wird in bestimmten Zonen zwingend ein Quartierplan verlangt. Nach Abs. 2 können einzelne Parzellen ohne Quartierplanverfahren zur Bebauung freigegeben werden, wenn das entsprechende Grundstück bereits voll erschlossen ist und der künftige

Quartierplan dadurch nicht beeinträchtigt wird. Wie sich im Vollzug gezeigt hat, lassen sich die Auswirkungen auf eine künftige Planung zum Voraus nur schlecht abschätzen und der künftige Quartierplan wird fast regelmässig beeinträchtigt. Es wird empfohlen, von dieser Ausnahmemöglichkeit nur sehr zurückhaltend Gebrauch zu machen.

Das eingereichte Baureglement entspricht im weiteren formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG z RPG. Es hält der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 EG z RPG, folgende Anträge:

1. Der Zonenplan M. 1:2'000 und der Landwirtschaftszonenplan M. 1:500 seien zu genehmigen. Der Zonenplan vom 28. Januar 1972 und die zwischenzeitlich erlassenen Teilzonenpläne seien aufzuheben.
2. Das Baureglement vom Dezember 1994 sei zu genehmigen.
3. Der Gemeinderichtplan, Übersichtsplan M. 1:5'000 und der Gemeinderichtplan, Ausschnitte Baugebiet M. 1:2'000 mit Bericht vom 20. Januar 1995 seien zu genehmigen.
4. Die Lärmvorbelastung gemäss LSV in der Gewerbezone Bubenstieg (hinter Schiessstand) sei nicht zu genehmigen.

Die Gemeinde sei aufzufordern:

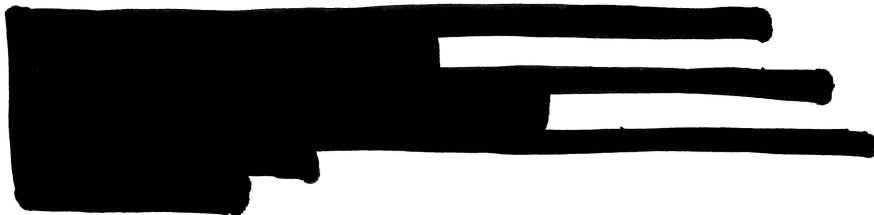
5. zu überprüfen, welches Nichtbau-land mit der Zonenplanrevision oder einem vorgängig nach dem 1. März 1986 (Inkrafttreten des EG z RPG) erlassenen Teilzonenplan neu in die Wohnzone aufgenommen wurde; die nach Art. 61 EG z RPG verlangte Bauverpflichtung im Grundbuch anzumerken und der Baudirektion zu bestätigen.
6. die provisorischen Grundwasserschutzzonen in den Richtplänen nachzutragen.
7. in den Richtplänen den Hinweis anzubringen, dass gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) die Ufervegetation geschützt sei.
8. die Original-Zonenpläne und die Gemeinderichtpläne in je zwei Exemplaren für den Genehmigungsvermerk vorzulegen.

100

•
•
•
•
•
•

•
•
•
•
•
•

[REDACTED]



- * Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Schwellbrunn kann gegen die Rekursentscheide des Regierungsrates innert dreissig Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG, bGS 143.6; vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau)

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:

Versandt am 11. AUG. 1995