



Gemeinde Schwellbrunn; Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug vom 15. Januar 2025 ersucht der Gemeinderat Schwellbrunn um die Genehmigung der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und der damit zusammenhängenden Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18.
2. Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, beabsichtigt, die Gebäude Assek.-Nrn. 64 und 65 zu sanieren beziehungsweise neu zu erstellen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan Nutzung der Gemeinde Schwellbrunn liegen die Parzellen in der Kernzone und in der Landwirtschaftszone. Nach geltendem Zonenplan Gefahren folgt der Perimeter der Gefahrenzone der Bauzonengrenze. Gemäss geltendem kantonalem Schutzzonenplan sind die in der Bauzone liegenden Bereiche der Parzellen Nrn. 17 und 18 durch die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung überlagert.
3. Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18 erarbeitete ein Richtprojekt für einen Ersatzneubau für das Gebäude Assek.-Nr. 65. Das Richtprojekt zeigte auf, dass für eine optimale ortsbauliche Einpassung des geplanten Ersatzneubaus ein flächengleicher Abtausch im Umfang von 10 m² zwischen der Kernzone und der Landwirtschaftszone und damit verbunden eine Anpassung der Bauzonengrenze notwendig ist.
4. Mit der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und der Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 wird in Koordination mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn die Bauzonengrenze im Zonenplan Nutzung mit dem Perimeter der Gefahrenzone im Zonenplan Gefahren und dem Verlauf der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung im kantonalen Schutzzonenplan aufeinander abgestimmt. Der Regierungsrat genehmigt die Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn in einem separaten Verfahren koordiniert mit diesem Beschluss.
5. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) hat die Entwürfe der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und der Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 vorgeprüft. Mit Bericht vom 20. Juni 2024 beurteilte das DBV die beiden Planungen als genehmigungsfähig.
6. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und die Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 wurden koordiniert mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen



Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn vom 12. August 2024 bis zum 10. September 2024 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht genutzt.

7. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und die Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 lagen koordiniert mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn vom 21. Oktober 2024 bis zum 20. November 2024 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.

8. Der Gemeinderat Schwellbrunn erliess die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und die Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 am 3. Dezember 2024 und unterstellte die beiden Planungen dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 9. Dezember 2024 bis zum 30. Dezember 2024 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes (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. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung

a) Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.2, bestimmt, dass die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich anders anordnen können, wenn die Eignung der Bauzone und die Zweckmässigkeit der raumplanerischen Anordnung gleichwertig oder besser als die Ausgangslage sind. Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18 hat ein Richtprojekt zum Ersatzneubau des Gebäudes Assek. Nr. 65 respektive zur Sanierung des Gebäudes Assek.-Nr. 64 bei der Gemeinde Schwellbrunn eingereicht. Das Richtprojekt zeigt auf, dass mit einem flächengleichen Abtausch im Umfang von 10 m² zwischen der Kernzone und der Landwirtschaftszone eine optimale ortsbauliche Einpassung des geplanten Ersatzneubaus erreicht werden kann. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg führt zu einer besseren raumplanerischen Anordnung der Bauzone. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden erfüllt.

b) Kantonaler Schutzzonenplan

Der kantonale Schutzzonenplan stammt aus dem Jahr 1991. Auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und unter Einbezug weiterführender Fachliteratur, Sachverständiger und lokaler Behördenvertreter, wurden die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung und die kantonalen Kulturobjekte festgelegt. Die Parzellen Nrn. 17 und 18 wurden in diesem Rahmen der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung zugewiesen. Der Perimeter der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung im kantonalen



Schutzzonenplan ist an den künftigen Verlauf der Kernzone gemäss der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg anzupassen.

c) Kantonale Gefahrenkarte

Die kantonale Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung für das Gebiet. Die Änderung des Zonenplans Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 beinhaltet keine inhaltliche Änderung der lokalen Gefahrensituation. Die Änderung Zonenplan Gefahren umfasst lediglich die Anpassung des Perimeters der Gefahrenzone an den neuen Verlauf der Bauzonengrenze.

d) Gemeinderichtplan

Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nrn. 17 und 18 bezweckt eine ortsbaulich bessere Überbauung im Ortskern der Gemeinde Schwellbrunn. Damit wird das Ortsbild gemäss strategischer Ausrichtung der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Schwellbrunn bewahrt und unter Berücksichtigung von neuen Nutzungsbedürfnissen weiterentwickelt. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg ist auf die Vorgaben des Gemeinderichtplans der Gemeinde Schwellbrunn abgestimmt.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Gemäss Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Mit der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg wird die Einwohnerkapazität der Wohn-, Misch- und Kernzonen in der Gemeinde Schwellbrunn nicht vergrössert. Die Erschliessung ist bereits vorhanden und Kulturland wird nicht zerschnitten. Das Bauge such für die Umsetzung des Richtprojekts wurde bereits ausgearbeitet. Der flächengleiche Abtausch im Umfang von 10 m² zwischen der Kernzone und der Landwirtschaftszone und die damit verbundene Anpassung der Bauzonengrenze haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Verfügbarkeit. Die Vorgaben von Art. 15 Abs. 4 RPG werden erfüllt.

b) Vorgaben des Baugesetzes

Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG können als Kernzonen Ortsteile bezeichnet werden, die bestehende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. Landwirtschaftszonen dienen gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums. Die geplanten Zonenzuweisungen erweisen sich als recht- und zweckmässig. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg trägt dazu bei, dass die



geplante Überbauung unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse besser in das Ortsbild eingepasst werden kann.

Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg und die Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 entsprechen der übergeordneten Planung und erweisen sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung kann erteilt werden.

Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung einer Parzelle aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat Schwellbrunn wird angewiesen, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.



C. Beschluss

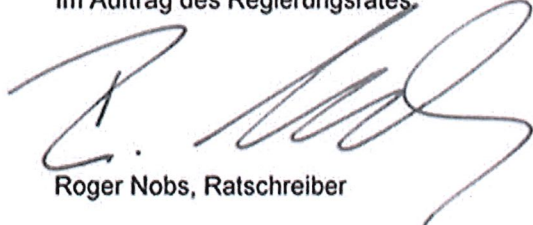
1. Die Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg wird genehmigt.
2. Die Änderung Zonenplan Gefahren Parz. Nr. 17 und 18 wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 erhoben.
4. Der Gemeinderat Schwellbrunn wird angewiesen, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

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 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; 143.1) 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 Schwellbrunn (je 1 Exemplar der Beilagen 2, 3 und 4 mit Genehmigungsvermerk)
 Departement Bau und Volkswirtschaft (je 1 Exemplar der Beilagen 2, 3 und 4 mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:



Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 10. April 2025