



Herisau, 31. August 2015

**Gemeinde Schwellbrunn
Teilzonenplan Egg; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 8. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Schwellbrunn um die Genehmigung des Teilzonenplans Egg durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Für den geplanten Ersatzneubau des Wohn- und Geschäftshauses Assek. Nr. 61 in Schwellbrunn ist eine Einzonung am westlichen Siedlungsrand von Schwellbrunn nötig. Dafür soll ein Teil der Parzelle Nr. 22 oder 234 m² von der Landwirtschaftszone der Kernzone zugewiesen und gleichzeitig mit der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung, analog der angrenzenden in der Kernzone liegenden Parzellen, überlagert werden. Damit die Bauzone insgesamt nicht vergrössert wird, soll gleichzeitig im Gebiet Weier eine Fläche von 468 m² Bauland von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, welche mit der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert ist, in die Landwirtschaftszone ausgezont und der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde am 11. Mai 2016 erlassen.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 20. Mai 2016 bis 19. Juni 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft damit nichts entgegen.



2. Die neue Zonenabgrenzung in Parzelle Nr. 22 ist auf ein Bauprojekt für den Ersatzneubau Assek. Nr. 61 abgestimmt. Vorgesehen ist eine Zonengrenze im Abstand von mind. 2 m zur Fassade. Damit kann die Umgebungsfläche für betrieblich notwendige Anlagen und Erschliessungen gesichert werden. Aufgrund der Planunterlagen sind im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau keine Geländeänderungen ersichtlich, welche in die Landwirtschaftszone reichen würden, was nicht zulässig wäre. Mit der vorgesehenen Zonenabgrenzung ist für die in der Bauzone liegenden Bauteile und Anlagen genügend Raum gewährleistet. Eine Gartengestaltung westlich des Neubaus ist mit der geplanten Zonenabgrenzung jedoch nicht möglich.

3. Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE im Gebiet Weier handelt es sich um Reservebauzone, welche nach dem kommunalen Richtplan grösstenteils aufgegeben werden soll. Ein Teil der Parzelle Nr. 51 östlich, westlich und südlich des Schulhauses Weier ist der Zone OE zugewiesen. Der östlichste Bereich davon soll im Umfang von 468 m² ausgezont werden. Mit der neuen Zonenabgrenzung kann eine allfällige künftige Bebauung der Zone OE immer noch sinnvoll vorgenommen werden.

4. Gemäss Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung darf die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bund nicht vergrössert werden. So sind Neueinzonungen nur möglich, wenn gleichzeitig mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Die entsprechend notwendige Kompensation der vorgesehenen Einzonung erfolgt auf den Parzellen Nr. 51, wo insgesamt 468m² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE im Gebiet Weier handelt es sich um Reservebauzone, welche nach dem kommunalen Richtplan grösstenteils aufgegeben werden soll. Der vorliegende Teilzonenplan ist entsprechend RPG-konform.

5. Im Bereich der Ein- und Auszonung wurde der Zonenplan Gefahren an die neue Bauzonengrenze angepasst.

6. Die denkmalpflegerischen Anliegen sind im vorliegenden Teilzonenplan berücksichtigt: Die einzuzonende Fläche wird mit einer Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung überlagert. Für die auszuzonende Fläche im Gebiet Weier wird der kommunale Ortsbildschutz aufgehoben und die Fläche an deren Stelle mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Diese Schutzmassnahmen sind sinnvoll und zweckmässig. Sowohl bei der Ausdehnung der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung als auch der Landschaftsschutzzone handelt es sich mit insgesamt 702 m² um eine relativ kleine Fläche. Auf die Durchführung einer ordentlichen Schutzzonenplananpassung kann verzichtet werden. Der kantonale Schutzzonenplan wird im Rahmen einer technischen Nachführung durch die Abteilung Raumentwicklung angepasst werden.

7. Die für die Genehmigung verlangte rechtsverbindliche Bestätigung des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 22 bezüglich Überbauungsrecht zu Gunsten der Bauherrschaft des Wohn- und Geschäftshauses Assek. Nr. 61 liegt vor.

8. Nach Art. 52 Abs. 2 Baugesetz können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit der Änderung einverstanden erklärt haben. Die entsprechenden Unterschriften wurden nicht beigebracht. Entsprechend wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.



9. 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 betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Volkswirtschaft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

10. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar und zweckmässig.

11. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Egg wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Schwellbrunn (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen
 - Bundesamt für Raumentwicklung (Beilage: Kopie Teilzonenplan)

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. SEP. 2016

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl