



26. März 1996

L.

Gemeinde Schwellbrunn: Teilzonenplan Hölzli-Winkfeld; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 5. März 1996 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 16. Januar 1996 ersucht der Gemeinderat Schwellbrunn um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Anbau an die Garage Roth wurde das Baugesuch an die Gemeinde zurückgegeben, weil ausserhalb Bauzone keine Bewilligung erteilt werden kann. Es wurde der Hinweis angebracht, dass im vorliegenden Fall eine Einzonung zu prüfen wäre.

Der bestehende Garagenbetrieb Roth wird von der Gemeindegrenze durchschnitten. Auf Gebiet der Gemeinde Waldstatt liegt das Gebäude, in welchem der Betrieb eingerichtet ist in der Gewerbezone, auf Gebiet der Gemeinde Schwellbrunn, im übrigen Gemeindegebiet. Nun ist eine kleine Erweiterung des Garagenbetriebes geplant, die auch auf Schwellbrunnergebiet zu liegen käme und dort aufgrund fehlender Bauzone nicht bewilligt werden kann.

Der Gemeinderat hat sich in der Folge entschieden, die Parzelle Roth im Umfang von 218 m² ebenfalls der Gewerbezone zuzuscheiden.

2. Die Vorprüfung nach Art. 47 EG zum RPG ist unter Beizug der berührten kantonalen Verwaltungsstellen erfolgt. In der Stellungnahme sind keine Einwände erfolgt.
3. Der Gemeinderat hat das geringfügige Änderungsverfahren durchgeführt. Dieses richtet sich nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG:

"3 Geringfügige Änderungen können an Baulinien-, Quartier- und Gestaltungsplänen ohne öffentliche Auflage, an Zonenplänen auch 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."

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Bei dem zur Genehmigung abgelieferten Plan handelt es sich um ein Dokument, das vom Gemeinderat und vom Regierungsrat unterzeichnet und damit rechtsverbindlich wird. Es sind drei Exemplare im Original vorhanden.
- 1.2 Die Umzonung umfasst eine Fläche von ca. 218 m². Da sie sich an eine bestehende grössere Gewerbezone in der Gemeinde Waldstatt anlehnt und bereits überbaut ist, kann die Änderung praxisgemäss als geringfügig bezeichnet werden. Der direkt betroffene Eigentümer und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind mit der Änderung ausdrücklich einverstanden. Der Durchführung des geringfügigen Änderungsverfahrens steht nichts entgegen. Auf die öffentliche Auflage und die Abstimmung kann verzichtet werden. Einer Plangenehmigung steht formell nichts entgegen.
- 1.3 Art. 51 Abs. 1 EG zum RPG bestimmt:

"1 Baureglemente und Nutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint."

Zonenpläne betreffen Werte grosser Ordnung, über die nicht leichthin verfügt wird. Ihren Zweck erreichen sie zudem nur, wenn sie über längere Zeit unverändert in Kraft bleiben. Die obengenannte Bestimmung, die sich auf Art. 21 Abs. 2 RPG abstützt, sucht deshalb zwischen dem Anspruch auf Aktualität der Nutzungspläne und dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit einen gangbaren Mittelweg.

Bezüglich der beabsichtigten Erweiterung des dortigen Betriebes ergibt sich die Situation, dass eine solche beim Betriebsteil auf dem Gemeindegebiet von Waldstatt möglich wäre, nicht jedoch bei dem Betriebsteil auf dem Gemeindegebiet von Schwellbrunn, weil dort eine Zonenausscheidung fehlt. Die Abstimmung auf die Ortsplanung von Waldstatt ist dort verpasst worden. Da die Gemeindegrenze eher zufällig durch das bestehende Gebäude verläuft, macht eine unterschiedliche planungsrechtliche Behandlung wenig Sinn. Die beabsichtigte Einzonung ist

somit folgerichtig. Das einzuzonende Grundstück ist weitgehend überbaut. Bei der Zonenausscheidung sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse übersehen worden. Die Erweiterungsmöglichkeit des dortigen Betriebes soll nicht durch eine Planung behindert werden, die nicht mehr durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gedeckt ist. Die Frage der Rechtssicherheit ist insofern nicht tangiert, als alle berührten Grundeigentümer mit der Änderung einverstanden sind.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum 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.

Da es sich um die Vervollständigung einer bereits bestehenden Zone handelt und die Parzelle weitgehend überbaut, ist die Einzonung zweckmässig. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Der Plangenehmigung durch den Regierungsrat steht damit nichts entgegen.

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgenden Antrag:

Der Teilzonenplan Hölzli-Winkfeld sei zu genehmigen.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Schwellbrunn *

*) Beilage: 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

Versandt am 28. MRZ. 1995

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

