



Gemeinde Schwellbrunn: Teilzonenplan Rank; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei vom 18. Februar 2009 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Gebiet Rank (Grundstück Nr. 4 und 73) liegt ausgangs Schwellbrunn an der Staatsstrasse Schwellbrunn - Schöngengrund (Nr. 39). Südlich wird das Gebiet begrenzt durch die Staatsstrasse, nördlich durch Wald, westlich durch Landwirtschaftsgebiet und östlich grenzt es an die Kernzone. Südlich und südöstlich über der Staatsstrasse befindet sich Wald bzw. Landwirtschaftszone sowie eine Wohn- und Gewerbezone WG2.
3. Das Gebiet ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (vgl. Zonenplan der Gemeinde Schwellbrunn, vom Regierungsrat genehmigt am 8. August 1995). Auf der Parz. Nr. 73 befindet sich das Schulhaus Rank. Das Schulhaus wird heute als solches nicht mehr genutzt. Mit der Zonenplananpassung soll darauf reagiert und eine andere Nutzung ermöglicht werden. In Anlehnung an die südöstlich angrenzende Wohn- und Gewerbezone WG2 soll das Gebiet mit einer Fläche von ca. 3'430m² der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen werden.
4. Gemäss aktuellem, heute rechtskräftigem kommunalen Richtplan (vom Regierungsrat genehmigt am 8. August 1995) liegt das Gebiet in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Nutzungshinweis N8 im Bericht zum Gemeinderichtplan bestimmt als Festsetzung: „Umzonung in Zone K oder WG, wenn Gebäude für schulische oder andere öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt werden.“
5. Zur Zeit ist der Gemeinderichtplan Teil Nutzung in Überarbeitung. Die Vorprüfung des revidierten Gemeinderichtplans ist abgeschlossen. Die Richtplanrevision ist noch nicht genehmigt. Der geänderte Richtplan ist somit noch nicht behördenverbindlich. Der Entwurf des geänderten Richtplans sieht im Gebiet Rank eine Wohn- und Gewerbezone niedriger Dichte vor, was einer Wohn- und Gewerbezone WG1 bzw. WG2 entspricht. Nach revidiertem Richtplantext ist folgende Festlegung beabsichtigt (N7): „Umzonung ehemaliges Schulhaus Im Rank in die Wohn- und Gewerbezone.“
6. Die Gefahrenkarte weist innerhalb des Gefahrenkartenperimeters einen Teil des Gebietes als Gebiet mit mittlerer bzw. geringer Gefährdung „Rutschungen und Hangmuren“ aus. Die mittlere Gefährdung betrifft vornehmlich die Kantonsstrasse.



7. Durch das Gebiet verläuft ein eingedoltes Gewässer (Koordinaten: 736'603 / 245'891, Seitenbach Wissbach).
8. Die im Rahmen des Vorprüfungsberichts verlangten Änderungen wurden berücksichtigt.
9. Der Teilzonenplan Rank wurde am 15. Oktober 2008 vom Gemeinderat erlassen.
10. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 29. Oktober 2008 bis 29. November 2008. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.
11. Der Teilzonenplan wurde am 8. Februar 2009 von der Einwohnergemeinde Schwellbrunn an der Urne angenommen.
12. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Sachbezogene Erwägungen

a.) Mit der Umzonung wird für das nicht mehr benötigte Schulhaus und das umliegende Gelände eine andere Nutzung ermöglicht. Die vorgesehene Zuweisung des topografisch unterhalb der Kantonsstrasse gelegenen Grundstückes zur Wohn- und Gewerbezone steht nicht im Widerspruch zur Zonenart südlich der Kantonsstrasse (WG2) oder der Erscheinung als Ortseingang. Mit der Umzonung ist keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerkapazität verbunden.

b.) Entlang des eingedolten Gewässers wurde eine Grünzone mit der Zweckbezeichnung Schutz ausgedelimitiert.

c.) Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (künstlerische Kurse mit Gastronomie) ist die vorhandene Erschliessung hinreichend.

d.) Aufgrund der Vorprüfung wurde die Gefahrensituation und die möglichen Auswirkungen mit dem Oberforstamt erörtert. Die vorgesehene Änderung des Zonenzweckes steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Gefahrensituation. Das Erarbeiten eines Sondernutzungsplanes ist nicht notwendig.

e.) Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Rank wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonaes Planungsamt (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Schwellbrunn (restl. Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 13. März 2009