



Gemeinde Reute Teilzonenplan Unterdorf, Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 18. Mai 2009 ersucht die Gemeinde Reute um Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes.

2. Das Gebiet Unterdorf liegt am östlichen Rand des Dorfes Reute in der Schlaufe der Staatsstrasse Reute – Berneck Nr. 33. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 644 (teilweise), 292, 296, 297, 298 und 299 mit einer Fläche von 6'837m². Gemäss Zonenplan Dorf (vom 7. April 1991/7. Januar 1992) befindet sich das Gebiet in einer Wohn- und Gewerbezone WG2. Nördlich grenzt es an eine Landwirtschaftszone. Es ist überlagert mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone. Das Gebäude Assek. Nr. 11 auf Parzelle Nr. 299 ist als kommunales Kulturobjekt (Objekt Nr. 72) geschützt.

3. Die Teilzonenplanänderung sieht vor, das Objekt Nr. 72 aus dem Schutz zu entlassen und die Ortsbildschutzzone aufzuheben. Das Plangebiet beinhaltet die grösste Baulandreserve im Dorf Reute. Gemäss Aussagen im Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates vom 19. August 2008 haben in den vergangenen Jahren die Bauvorschriften der Ortsbildschutzzone mit ihren hohen Anforderungen an die Integration ins Ortsbild immer wieder für Absagen von Interessenten für Neubauten gesorgt. Mit der Aufhebung der Ortsbildschutzzone und der Entlassung des Kulturobjekts Nr. 72 soll der Siedlungsteil insbesondere an die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden, wonach weniger Bauvorschriften zu mehr Ansiedlungswilligen führen und dem Ort Reute zu einer erwünschten Zunahme der Bevölkerung verhelfen.

4. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2007 hat Architekt Arnold Flammer zuhanden der kantonalen Denkmalpflege und in dessen Auftrag seine Beurteilung zur Reduktion der Ortsbildschutzzone und der Schutzwürdigkeit mehrerer Kulturobjekte abgegeben.

5. Der kommunale Richtplan, der das Gebiet als schützenswertes Ortsbild und das Gebäude als schützenswertes Objekt ausgewiesen hat, wurde inzwischen in einem separaten Verfahren abgeändert. Die entsprechende Anpassung des Gemeinderichtplans wurde an der Sitzung des Gemeinderats vom 5. Februar 2009 beschlossen und dem Departement Bau und Umwelt zur Kenntnis gebracht.

6. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

7. Am 5. Februar 2009 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan erlassen.



8. Der Teilzonenplan lag vom 13. Februar 2009 bis 12. März 2009 öffentlich auf. Gemäss Auskunft der Gemeinde gingen keine Einsprachen ein.

9. Am 17. Mai 2009 hat die Einwohnergemeinde Reute die Zonenplanänderung mit 153-Ja-Stimmen und 47-Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

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

2. Gemäss Gutachten vom 19. Dezember 2007 ist das Haus nebst dem offensichtlich schlechten Zustand des Stadels und der hinteren Fassade auch im Innern arg verunstaltet worden. Eine Entlassung ist gerechtfertigt.

3. In Bezug auf den Ortsbildschutz wird im Gutachten festgehalten, dass eine Reduktion der Ortsbildschutzzone im Unterdorf vertretbar erscheint, da diese Teilfläche nicht mehr zum eigentlichen Dorfkern gehört bzw. zum grösseren Teil nicht überbaut ist. Auch diese Beurteilung ist nachvollziehbar.

4. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt mit Ausnahme der verlangten Quartierplanpflicht. Die Gemeinde Reute verzichtet darauf und verweist unter anderem auf ein bestehendes Erschliessungsprojekt. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Verzicht auf eine Quartierplanpflicht vertretbar, da damit auch die angestrebte Erleichterung der Überbaubarkeit für Bauwillige besser erreicht werden kann. Dennoch sollte die Gemeinde darauf achten, dass das Gebiet insbesondere zum angrenzenden Ortsbildschutzbereich schonend und mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich überbaut wird.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Unterdorf wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.

Amtsblatt.



Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Reute (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 3. Juli 2009