



Schwellbrunn; Teilrevision Zonenplan Karte Nutzung und Karte Gefahren; Genehmigung Gebiete Buebenstig, Sonnhalde und Tobelacker

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Schwellbrunn vom 24. April 2013 wird um die Genehmigung der restlichen Gebiete Buebenstig, Sonnhalde und Tobelacker der Teilrevision Karte Nutzung und Karte Gefahren durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Mit Beschluss Nr. 2012-664 vom 20. November 2012 hat der Regierungsrat bereits die Teilrevision Zonenplan Karte Nutzung und Karte Gefahren genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen war einerseits das Gebiet Buebenstig wegen fehlender privatrechtlicher Verträge und andererseits die Gebiete Sonnhalde und Tobelacker aufgrund von hängigen Rekursen.
3. Die letzte vollständige Ortsplanung der Gemeinde Schwellbrunn wurde in den 1980-er/1990-er Jahren erarbeitet und am 8. August 1995 vom Regierungsrat genehmigt.
4. Am 22. Januar 2010 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Revision Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungsamt hat mit Schreiben vom 29. März 2010 Bericht erstattet.
5. Die Karten Nutzung und Gefahren lagen erstmals vom 28. Mai 2010 bis 26. Juni 2010 auf. Dagegen gingen 16 Einsprachen ein. Vom 13. August 2010 bis 13. September 2010 erfolgte die Korrekturaufgabe. Während dieser Auflagefrist gingen weitere 3 Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat alle Einsprachen behandelt. Gegen die Einspracheentscheide sind 6 Rekurse beim Regierungsrat eingegangen.
6. In der Abstimmung vom 28. November 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Schwellbrunn der Teilrevision Zonenplan Karte Nutzung mit 371 Ja- und 264 Nein-Stimmen und der Teilrevision Zonenplan Karte Gefahren mit 387 Ja- und 243 Nein-Stimmen zugestimmt. Eine gegen die Abstimmung gerichtete Beschwerde, die der Gemeinderat Schwellbrunn und der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden bereits abschlägig beurteilten, hat das Obergericht Appenzell Ausserrhoden mit Entscheid vom 25. Mai 2011 abgewiesen. Der begründete Entscheid des Obergerichts wurde am 22. November 2011 versandt.
7. Die notwendigen privatrechtlichen Verträge für die Erschliessung und Bebauung des Gebiets Buebenstig wurden Anfang 2013 unterzeichnet und dem Departement Bau und Umwelt vorgelegt.



8. Von den eingereichten 6 Rekursen wurden zwei Rekurse am 8. November 2011 durch Nichteintretensentscheide des Regierungsrates (RRB-2011-516, RRB-2011-517) erledigt. Ein Rekurs wurde am 3. April 2012 vom Regierungsrat abgewiesen (RRB-2012-186). Diese Entscheide des Regierungsrates wurden nicht weitergezogen. Die übrigen drei Einsprachen richteten sich gegen Zonenplanänderungen und Gefahrenzonen im Gebiet Tobelacker und Sonnhalde. Mit Schreiben der Kantonskanzlei vom 2. Februar 2012 wurde das Rekursverfahren zwecks Erstellung eines Expertenberichtes sistiert. Das Fachorgan Naturgefahren teilte mit Schreiben vom 12. Februar 2013 aufgrund der Expertenberichte sinngemäss mit, dass sich ihrer Ansicht nach eine Zuordnung des Gebiets Tobelacker zur Gefahrenzone 1 nicht aufdränge. Nach Wiederaufnahme des Verfahrens wurden alle drei verbleibenden Rekurse zurückgezogen. Diese Rekurse konnten daraufhin vom Regierungsrat abgeschrieben werden (RRB-2013-151, RRB-2013-155, RRB-2013-180).

B. Erwägungen

1. Rechtliches

Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Baureglemente und 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. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes sind erfüllt.

2. Sachbezogene Erwägungen

1. Die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen wurde bereits im Rahmen der Genehmigung vom 20. November 2012 überprüft. Die drei Gebiete, welche infolge von Einsprachen und der fehlenden privatrechtlichen Verträge von der Genehmigung ausgenommen wurden, entsprechen ebenfalls der übergeordneten Planung.

2. Gemäss Kantonalem wie auch Kommunalem Richtplan sind entsprechende schriftliche Bekenntnisse über die Erhältlichkeit und Verfügbarkeit Voraussetzung für Neueinzonungen. Im Januar 2013 wurde eine Zielvereinbarung zwischen der Gemeinde, den Grundeigentümern und dem Regierungsprogramm Bauen und Wohnen unterzeichnet. Zusätzlich sieht ein privatrechtlicher Vertrag datiert vom 15. Februar 2013 zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde vor, dass das Gebiet Buebenstig innerhalb von 7 Jahren zu mindestens 50 % zu bebauen bzw. zu veräussern ist. Andernfalls erhält die Gemeinde das Recht, die noch unerschlossene Bauzone entschädigungslos in eine Nichtbauzone umzuzonen oder die erschlossenen aber unüberbauten Flächen selber zu kaufen oder für die Grundeigentümer bindend an Dritte zu vermitteln. Diese Vereinbarungen entsprechen den Anforderungen, damit die betroffenen Flächen einer Überbauung zugeführt werden können und so die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde Schwellbrunn ermöglichen.



C. Auswirkungen

Die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan Karte Nutzung und Karte Gefahren hat weder in finanzieller, personeller noch organisatorischer Hinsicht Auswirkungen für die kantonale Verwaltung.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Teilrevision Zonenplan Karte Nutzung, Gebiete Buebenstig und Sonnhalde und Tobelacker wird genehmigt.
2. Die Teilrevision Zonenplan Karte Gefahren, Gebiete Buebenstig, Sonnhalde und Tobelacker wird genehmigt.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. 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
Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Baukoordinationsdienst (1 Plansatz mit Genehmigungsvermerk)
Planungsamt (1 Plansatz mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Schwellbrunn (2 Plansätze mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Thomas Frey, Ratschreiber i.V.

Versandt am 10. Juni 2013