



Gemeinde Hundwil, Teilrevision Ortsplanung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Hundwil vom 15. September 2009 wird um die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Hundwil (bestehend aus Teilrevision Zonenplan; Teilzonenplan, Nachtrag zum Zonenplan „Verkehrsflächen“; Teilrevision Zonenplan „Gefahrenzonen“, Baureglement, Erschliessungsprogramm, Teilrevision Gemeinderichtplan, Bericht zum Gemeinderichtplan und Planungsbericht) durch den Regierungsrat nachgesucht.

2. Die letzte Ortsplanung der Gemeinde Hundwil wurde Ende der 80-er, Anfang der 90-er Jahre erarbeitet und am 2. November 1993 vom Regierungsrat genehmigt. In den letzten Jahren ist gemäss Beurteilung der Gemeinde durch den konjunkturellen Einbruch, sowie der Nichterhältlichkeit des unüberbauten Baulands die bauliche Entwicklung in der Gemeinde Hundwil weitgehend ausgeblieben. Im Rahmen der Ortsplanungsüberarbeitung hat die Gemeinde deshalb verschiedene Grundeigentümer, die über unüberbautes Bauland verfügen, über dessen Erhältlichkeit respektive über entsprechende Landabtauschmöglichkeiten angefragt. Die Gemeinde Hundwil verfolgt nicht die Absicht eine Gesamtrevision vorzunehmen, vielmehr soll im Rahmen der Überarbeitung der Frage nachgegangen werden, welche Gebiete kurz- bis mittelfristig einer Überbauung zugeführt werden können. Ziel des Gemeinderates Hundwil ist es, die Bevölkerungszahl mittels erhältlichem Bauland zu stabilisieren respektive abgestimmt auf die heutige Gemeindestruktur anzuheben. Zudem sollen mit den vorliegenden Änderungen dem geänderten Baugesetz und der kantonalen Richtplanung Rechnung getragen werden.

3. Am 21. Dezember 2007 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

4. Der Gemeinderat Hundwil hat die gesamte Teilrevision der Ortsplanung Hundwil am 21. Oktober 2008 erlassen.

5. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 5. November 2008 bis am 4. Dezember 2008. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

6. In der Abstimmung vom 29. März 2009 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Hundwil der Teilrevision der Ortsplanung deutlich zugestimmt.



7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG 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. Gemäss Art. 43 bedarf der kommunale Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates. Das Erschliessungsprogramm bedarf ebenso der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 59 Abs. 3 BauG).

B. Erwägungen

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

2. Sofern nachstehend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis als notwendig erscheint.

3. Allgemeines

a) Gewässer

Wie verlangt, wurden die Plangrundlagen mit dem vollständigen Gewässernetz ergänzt. In der vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes sowie in der Teilrevision Zonenplan Gefahrenzonen ist der Aussenbezirk Schwägalp nicht abgebildet. In diesem Zusammenhang wird auf das separate Verfahren Teilzonenplan Schwägalp verwiesen.

b) Verkehrsflächen

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei den vollständig ausserhalb der Bauzone gelegenen Strassenparzellen Nrn. 190 (Möser), 427 (Auen) und 511 (Ramsten) um landwirtschaftliche Haupterschliessungsstrassen handelt, ist deren Zuweisung zur Verkehrsfläche VFaB sachgerecht. Der Planungsbericht wurde wie verlangt mit einem Kapitel „Verkehrsflächen“ ergänzt.

c) Kapazität

Vorliegende Planungsinstrumente gehen von 1.5 ha neuen Bauzonen und einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.75 % aus. Unter Berücksichtigung der neu vorgegebenen Kennwerte wurde die Kapazitätsberechnung vom beauftragten Planungsbüro aktualisiert (Stand 3. September 2008). Der aktualisierten Kapazitätsberechnung kann entnommen werden, dass das von der Gemeinde festgelegte Planungsziel (1111 Einwohner) um 2 Einwohner überschritten wird. Diese minimale Überschreitung ist zu tolerieren. Voraussetzung ist, dass für sämtliche neu auszuweisenden Bauzonen die Erhältlichkeit und die Verfügbarkeit nachgewiesen ist. Die entsprechenden Nachweise liegen vor.

4. Kantonale Richtplanung

a) Siedlungsfläche

In der am 25. März 2008 genehmigten Richtplananpassung „Nachführung 2006“ wurde die Festsetzung der Siedlungsfläche aufgehoben. Das entsprechende Kapitel des Planungsberichtes wurde angepasst.



b) Berücksichtigung der Fruchtfolgeflächen (L.2)

Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Zonen- / Richtplananpassungen keine Fruchtfolgeflächenkorrekturen verbunden sind. Entsprechend beträgt die ausgewiesene Fruchtfolgefläche nach wie vor 61 ha (Bruttowert). Die Plananpassungen des rechtskräftigen Zonenplanes sowie des Gemeinderichtplanes in Bezug auf das landwirtschaftliche Vorranggebiet erfolgen nach der Ortsplanungsteilrevision.

5. Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Schutzgegenstände gemäss kantonalem Schutzzonenplan sind nicht berührt.

6. Teilrevision Gemeinderichtplan

Aufgrund der Besprechung vom 14. Februar 2008 wurde auf die im Rahmen der Vorprüfung angeregte vollständige Darstellung der Richtplankarte verzichtet. Gleichzeitig wurde der Bericht mit einem Ingress ergänzt. Aufgrund des Ingresses ist ersichtlich, was im vorliegenden Bericht dargestellt ist.

Die Teilrevision des kommunalen Richtplanes basieren auf den Zonenplanänderungen sowie den Absichten des räumlichen Konzeptes. Sämtliche im Rahmen der Vorprüfung gemachten Anregungen wurden berücksichtigt.

7. Teilrevision Zonenplan

a) Abgrenzung von Waldrändern gegenüber Bauzonen

Im Bereich Befang (Zürchersmühle) und im Bereich Sonderau wurden die bestehenden festgelegten Waldgrenzen aufgehoben und durch neu festgelegte Waldgrenzen ersetzt.

b) Zweckbestimmung der Grünzonen

Art. 28 Abs. 2 BauG verlangt, dass die genaue Zweckbestimmung der Grünzone im Zonenplan zu bezeichnen ist. Gemäss Baugesetz Art. 19 besteht neu die Möglichkeit zwischen Grünzonen im Baugebiet (Grundnutzung) und Grünzonen im Nichtbaugebiet (Zonenüberlagerung) zu unterscheiden. Die vorliegende Teilrevision trägt dieser Forderung Rechnung. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die im Zonenplan vorgenommenen Zweckbezeichnungen der Grünzonen sachgerecht und nachvollziehbar sind.

c) Gebiet Sonder

Das Gebiet in der Sonderau grenzt an die Staatsstrasse Nr. 25 Hundwil-Appenzell. Diese Strasse gehört zum zukünftigen Zubringer Appenzellerland, für welchen später der Bund gemäss Sachplan Verkehr als zuständig vorgesehen ist. Ein Ausbau der Strasse kann aus Sicht des kantonalen Tiefbauamtes notwendig sein. Wann und in welchem Umfang der Strassenausbau erfolgen wird, ist zur Zeit unklar. Das kantonale Tiefbauamt hat auf Wunsch der Gemeinde mögliche Varianten für eine zukünftige Strassenlinienführung mit entsprechender Erschliessung für das Gewerbebauentwicklungsgebiet aufskizziert. Zur Zeit wird die in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt ausgewählte Strassenausbauvariante von einem Ingenieurbüro überarbeitet. Gestützt darauf soll losgelöst von der vorliegenden Teilrevision ein separater Teilzonenplan „Sonder“ erarbeitet werden.

d) Gebiet Schwägalp

Aufgrund der Planungsabsichten auf der Schwägalp (Masterplanung resp. separater Teilzonenplan mit Sondernutzungspan) wird in vorliegender Ortsplanungsrevision auf weitergehende planungsrechtliche Festlegung verzichtet. Die Zweckbestimmung der Grünzone erfolgt im Rahmen des erwähnten Teilzonenplanes.



8. Teilrevision Zonenplan Gefahrenzonen

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Naturgefahren werden die Naturgefahrenkarten ortsplanerisch umgesetzt. Wie anlässlich der zweiten Vorprüfung verlangt, wurden die Gefahrenzonen mit einem Index versehen, aus dem die Art des Naturgefahrenprozesses sowie die Intensität ablesbar ist. Auch wurde auf die Unterteilung in zwei oder sogar drei Farben bei sehr schmalen Streifen entlang von Bächen verzichtet (Sondertal, Mitledi). Die Ausscheidung der Gefahrenzonen auf der Schwägalp erfolgte im Rahmen eines separaten Teilzonenplanverfahrens.

9. Baureglement

Im Rahmen der 1. und 2. Vorprüfung wurde das Baureglement einer umfassenden Prüfung unterzogen. Die dabei gemachten Bemerkungen wurden berücksichtigt.

10. Erschliessungsprogramm

Art. 57 BauG führt aus, dass die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen haben. Im Weiteren weist erwähnter Artikel darauf hin, dass die Gemeinden für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich sind. Als Mindestanforderung ist definiert, für welche Anlagen die Gemeinden erschliessungspflichtig sind. Konkret handelt es sich dabei um die Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen. Nebst einer jährlichen Erschliessungsübersicht (Art. 58 BauG), die seit einigen Jahren von den Gemeinden bereits gestützt auf Art. 31 RPV eingefordert wird, haben die Gemeinden gemäss Art. 59 BauG neu ein Erschliessungsprogramm vorzulegen, das behördenverbindlichen Charakter aufweist. Zudem muss das Erschliessungsprogramm mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert sein. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die entsprechende Koordination mit der kommunalen Finanzplanung fehlt.

Vorliegendes Erschliessungsprogramm macht diesbezüglich keine Angaben. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Bau der Erschliessungsstrassen der neuen Baugebiete zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Januar 2010 voraussichtlich das neue Strassengesetz in Kraft treten wird und dannzumal die entsprechenden kantonalen Bestimmungen zu beachten sein werden. Die Erschliessungsstrassen verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Im Weiteren wird vermerkt, dass die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen über Anschlussgebühren und Benützungsgebühren abgedeckt werden. Entsprechend vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass eine Koordination mit der Finanzplanung nicht notwendig ist. Aufgrund dieser im Erschliessungsprogramm aufgeführten Bemerkung wird dem vorliegenden Erschliessungsprogramm die Mindestanforderung attestiert.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Teilrevision Gemeinderichtplan mit Bericht zum Gemeinderichtplan (Änderung des Gemeinderichtplanes vom 2.11.1993 aufgrund der Teilrevision der Ortsplanung 2006) wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
2. Die Teilrevision Zonenplan (Änderung des Zonenplanes vom 2.11.1993 aufgrund der Teilrevision der Ortsplanung 2006) wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).
3. Die Teilrevision Zonenplan (Gefahrenzonen) wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).



4. Der Teilzonenplan „Nachtrag zum Zonenplan“ (Verkehrsflächen gemäss Art. 30 Baugesetz) wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).
5. Die Gesamtrevision Baureglement wird genehmigt (Art 49. Baugesetz).
6. Das Erschliessungsprogramm wird genehmigt.
7. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege, VRPG, bGS 143.1).
8. Rechtsmittel
Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff VRPG)

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Hundwil (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 16. November 2009