



RRB-2009-615

**Gemeinde Hundwil, Teilzonenplan Schwägalp Parz. Nr. 853, 860; Teilrevision Gefahrenzonen
Teilgebiet Schwägalp; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Hundwil vom 9. Juni 2009 wird um die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan Schwägalp durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die Säntis-Schwebebahn AG plant, als Ersatz für das bestehende Gasthaus Schwägalp einen Neubau des Betriebsgebäudes mit Restaurant und Hotel. Das heutige Berghotel Schwägalp ist stark sanierungsbedürftig und entspricht sowohl funktional als auch energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Sanierung der bestehenden Gebäulichkeiten wie auch eine Ersatzbaute ist eingehend geprüft worden. Eine Totalsanierung kommt aufgrund der schlechten Bausubstanz, der völlig verwinkelten Grundrisse und damit dem schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht in Frage. Während der Umbauzeit müsste zudem längere Zeit der Hotelbetrieb unterbrochen oder temporär Ersatzbauten erstellt werden. Der heutige Standort des Restaurants und des Hotels ist von der Bahn zu weit entfernt und damit für eine wirtschaftliche Bewirtschaftung nicht optimal. Damit der Neubau touristisch (Restaurant) und betriebswirtschaftlich (Anlieferung auf den Säntis) ökonomisch genutzt werden kann, muss der Neubau direkt an die Talstation angeschlossen werden können. Der nun beabsichtigte Neubaustandort zwischen Talstation und bestehendem Gasthaus berücksichtigt die betrieblichen gegenseitigen Abhängigkeiten und ergibt sich aus der Naturgefahren-Situation.
3. Zum Vorhaben haben zahlreiche Vorbesprechungen stattgefunden.
4. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 2. November 1993) wurden die heutigen Anlagen der Säntisbahn mehrheitlich der Intensiverholungszone zugewiesen. Der für den Neubau vorgesehene Teil liegt direkt an diese Bauzone angrenzend in der Grünzone und im Wald. Zudem besteht eine rechtskräftige Waldfeststellung und im Zonenplan eine darauf abgestimmte Waldgrenze. Die Grenze des Perimeters der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung verläuft im fraglichen Bereich des geplanten Neubaus auf der Parzellengrenze zwischen Alpengenossenschaft Grosse Schwägalp und Säntisbahn. Die bestehenden Bauten der Säntisbahn und auch das geplante Vorhaben liegen baulich ausserhalb der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Zudem liegen das Bauvorhaben wie die gesamte Schwägalp im BLN-Gebiet Säntis (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung).
5. Die von der Um- und Einzonung, resp. von der Rodung betroffene Fläche beträgt ca. 4000m².
6. Sämtliche Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



7. Der Gemeinderat erliess die Planungsinstrumente am 16. Dezember 2008.
8. Die Planungsinstrumente wurden vom 14. Januar bis 12. Februar 2009 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.
9. Die Planungsinstrumente wurden am 29. März 2009 von der Einwohnergemeinde Hundwil an der Urne angenommen.
10. 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. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt ca. 4000m². Keine der im kantonalen Baugesetz abschliessend festgelegten Bauzone erfüllt exakt die Ansprüche der Säntis-Schwebbahn AG. Entsprechend ist die Erweiterung der bereits bestehenden Intensiverholungszone sinnvoll. Mit der gleichzeitig festgelegten Zweckbestimmung wird sichergestellt, dass in erwähnter Intensiverholungszone Bauten und Anlagen für die Säntisschwebbahnen AG mit Nebenbetrieben (Gastronomie, Beherbergung, Personalhaus, Werkstätten, Parkierung) zulässig sind.
3. Gemäss Baureglement der Gemeinde Hundwil besteht in der Intensiverholungszone eine Quartierplanpflicht. Im Rahmen der Vorprüfung wurde empfohlen, dass der Sondernutzungsplan, der aufgrund des konkreten Projektes zu erarbeiten ist, sinnvollerweise gleichzeitig mit den anderen Planungsinstrumenten aufzulegen ist. Der entsprechende Sondernutzungsplan liegt aus nachvollziehbaren Gründen noch nicht vor.
4. Mit Erlass vom 25. Oktober 2000 hat der Kanton Appenzell A.Rh. die Schutzverordnung Moorlandschaft Schwägalp in Kraft gesetzt und damit den Moorschutz grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Grenze des Perimeters der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung verläuft im fraglichen Bereich des geplanten Neubaus auf der Parzellengrenze zwischen Alpgenossenschaft Grosse Schwägalp und Säntisbahn. Die bestehenden Bauten der Säntisbahn und auch das geplante Vorhaben liegen baulich ausserhalb der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Die zonenrechtlichen Veränderungen, insbesondere verursacht durch den einzuhaltenden Waldabstand, führen aber dazu, dass die vorgesehene Bauzonenerweiterung den Perimeter der Moorlandschaft tangiert. Die Erweiterung ist jedoch begrenzt und bezüglich der Auswirkungen auf die Gesamtmoorlandschaft noch tolerierbar. Gemäss Schutzverordnung der Moorlandschaft sind geschützte Biotope oder Waldgesellschaften durch das Vorhaben nicht tangiert.
5. Das Bauvorhaben sowie die gesamte Schwägalp liegt im BLN-Gebiet Säntis (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung). Dadurch wird dargetan, dass das Gebiet in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Der Landschaftsraum ist heute bereits belastet (Hochbauten, Verkehrserschliessung, grossflächige Parkplätze). Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung festgehalten, muss gestützt auf die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen (Art.6 NHG, Einleitung zum BLN) eine Verbesserung erreicht werden.



6. Im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes sind die Ergebnisse des Planungswettbewerbes (Studienauftrag) zwingend zu berücksichtigen. Zu folgenden Themen werden planerische Umsetzungen im Sondernutzungsplan erwartet:

- Mit dem Projekt muss die heutige Situation im Raum Schwägalp aus landschaftspflegerischer Sicht insgesamt verbessert werden. Dazu sind die prägende Wirkung der heutigen Bauten und Infrastrukturen entscheidend zu verringern, die versiegelten Flächen, insbesondere die Flächen für den Verkehr und für die sichtbaren Parkplätze sind zu verkleinern und die gesamte Umgebung der Talstation aufzuwerten.
- Der Neubau, die oberirdischen Parkieranlagen und der Umgebungsbereich müssen höchste gestalterische Qualität aufweisen.
- Mit einer naturnahen Gestaltung der Umgebung muss eine naturräumliche Integration und eine Aufwertung der Lebensräume erreicht werden.

Ob zusätzlich weitere Ersatzmassnahmen nach Art.6 NHG notwendig sein werden, wird im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens geprüft.

7. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2009 reichte die Sântisbahn AG das definitive Programm „Studienauftrag Schwägalp“ ein und bestätigte, die im Studienauftrag formulierten Absichten und Ziele umzusetzen.

8. Die vorgesehene Zonenplanänderung liegt innerhalb des Perimeters des Jagdbanngbietes Sântis. Die Verordnung über die Eidgenössischen Jagdbanngbiete sieht keine einschlägigen Vorschriften bezüglich Bauten in Banngbieten oder am Rande von Banngbieten vor. Gemäss Art. 19 Abs. 3 des kantonalen Jagdgesetzes hingegen ist bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dem Schutz der wildlebenden Tiere und ihrer Lebensräume Rechnung zu tragen. Die Jagdverwaltung weist darauf hin, dass mit den geplanten Vorhaben mit neuen Störungsquellen der wildlebenden Tiere und ihrer Lebensräume zu rechnen ist. Gleichzeitig wird jedoch auch festgehalten, dass die Schwägalp bereits heute ein grosses Touristenzentrum mit entsprechenden Auswirkungen auf den Lebensraum der Wildtiere hat. Die Jagdverwaltung hat bezüglich der vorgesehenen Rodung und der Einzonung grundsätzlich keine Einwände. Hingegen wird darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung mit flankierenden Bedingungen und Massnahmen zu verknüpfen ist (z.B. Beschränkung der Gebiete, welche ausserhalb des neuen Gebäudekomplexes touristisch genutzt werden dürfen; Ersatzmassnahmen zu Gunsten von Fauna und Flora).

9. Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Appenzell A.Rh. stehen die heutigen Gebäude im Gebiet mit mittlerer Gefährdung (Steinschlag, Lawinen). Mit beiliegender Teilrevision „Gefahrenzone Teilgebiet Schwägalp“ werden im Gebiet Schwägalp die Gefahrenzonen zugewiesen. Diese Zuweisung ist sachgerecht. Die vorgesehene Einzonung kommt in der Gefahrenzone GZ2 und GZ3 zu liegen. Diesem Umstand ist im Rahmen des Sondernutzungsplanes Rechnung zu tragen. Gegenüber der heutigen Situation kann mit dem vorgesehenen Neubau östlich der Talstation bezüglich der Naturgefahrensituation eine Entschärfung erreicht werden.

10. Gemäss kantonalem Baugesetz sind die Waldabstandsflächen in der Regel der Grünzone zuzuweisen. Der einzuhaltende Waldabstand steht in der Schwägalp noch nicht definitiv fest. Auf das Ausscheiden einer Grünzone wird in vorliegendem Fall aus nachvollziehbaren Gründen verzichtet. Damit die Rodungsfläche möglichst klein gehalten werden kann, hat das Oberforstamt reduzierte Waldabstände signalisiert. Diese hängen jedoch vom konkreten Projekt ab. Entsprechend ist es notwendig, dass im Sondernutzungsplan die entsprechenden Waldabstände projektbezogen festgelegt werden.



11. Die Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erfolgt zeitgleich mit der Genehmigung des Rodungsgesuchs durch das Departement Volks- und Landwirtschaft.

12. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die vorliegenden Planungsinstrumente eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Schwägalp Parz. Nrn. 853, 860 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Der entsprechende Sondernutzungsplan ist gemäss den Erwägungen zu erarbeiten.
3. Die Teilrevision Zonenplan (Gefahrenzonen Teilgebiet Schwägalp) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.- erhoben.
5. 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. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonaes Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Hundwil (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 30. Oktober 2009