

Teilzonenplanänderung Parz. Nr. 17 und 18, Egg

Planungsbericht

Beschluss GR



Projekt-Nr. 6642 | Datum: 03.07.2024

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Grundlagen	3
2	Teilzonenplanänderung Egg	4
2.1	Interessenabwägung	5
2.2	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht BauG	7
2.3	Mehrwertabgabe	7
3	Mitwirkung und Rechtsverfahren	7
3.1	Mitwirkung	7
3.2	Vorprüfung	7
3.3	Öffentliche Auflage	7
3.4	Genehmigung und Erlass	7
4	Beilagen	8
	Projektpläne (ohne Massstab)	8

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Auf den Parzellen Nr. 17 und 18 sollen die Liegenschaften erneuert und ergänzt werden. Gestützt auf ein Projekt und die generelle Genehmigungsaussicht des Kantonalen Amtes für Raum und Wald, soll die marginale Zonenplanänderung trotz gerade abgeschlossener Ortsplanungsrevision erfolgen. Damit der Erweiterungsbau innerhalb der Bauzone realisiert werden kann, ist ein geringfügiger Abtausch der Kernzone im Umfang von 10 m² erforderlich.

1.2 Verfahren

Der Ablauf der Teilzonenplanänderung richtet sich nach Art. 45 ff. BauG:

- Erarbeitung Teilzonenplanänderung
- Öffentliche Auflage
- Erlass durch den Gemeinderat
- Fakultatives Referendum (allenfalls Volksabstimmung)
- Genehmigung durch den Regierungsrat des Kanton Appenzell Ausserrhoden
- Inkrafttreten mit Rechtskraft der Genehmigung

Änderungen am Zonenplan obliegen der Gemeinde gestützt auf Art. 3 des Kantonalen Baugesetzes BauG. Sie wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt. Im übrigen sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton zu beachten.

1.3 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz RPG 22.06.1979 (Stand 01.01.2019)
- Raumplanungsverordnung RPV 28.06.2000 (Stand 01.07.2022)
- Sachpläne Bund
- ISOS
- Raumkonzept Kanton Stand 01.01.2019
- Kantonaler Richtplan KRP Stand 01.01.2019
- Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht BauG 12.05.2003 (Stand 01.01.2019)
- Bauverordnung BauV 02.12.2003 (Stand 01.04.2022)
- Gefahrenkarte 2019
- Raum+ Appenzell Ausserrhoden 2023
- kantonaler Schutzzonenplan

- Zonenplan 1995 (Stand Oktober 2013)
- Baureglement 16.12.2008
- Zonenplan Schutz 08.08.1995
- Kommunaler Richtplan 30.08.2022

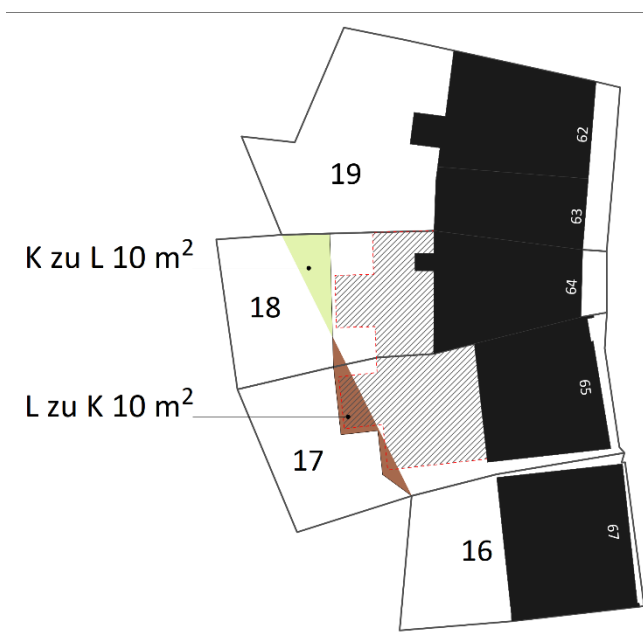
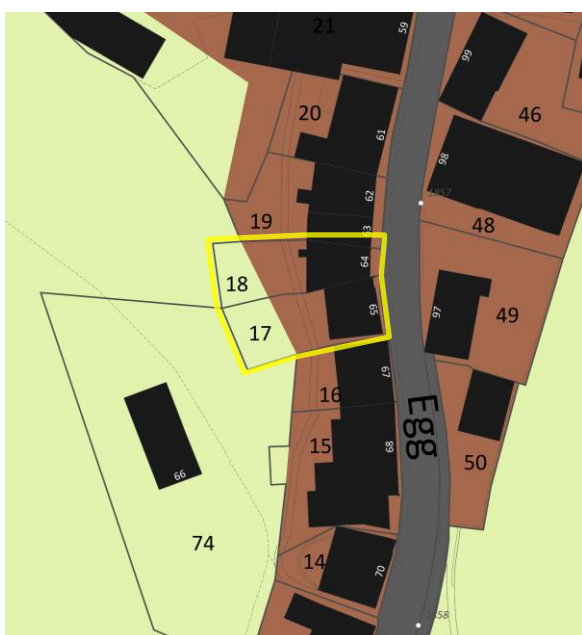
- Bauermittlungsgesuch 08.03.2023
- Bauprojekt 09.02.2024

2 Teilzonenplanänderung Egg

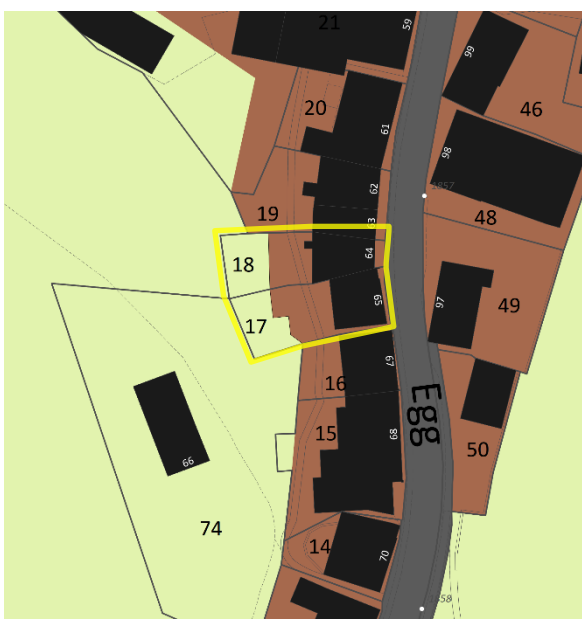
Die Liegenschaften 64 und 65 auf den Parzellen Nr. 17 und 18 liegen an der Kantonsstrasse Egg. Sie sind Bestandteil einer markanten geschlossenen Bebauung, welche das Ortsbild von Schwellbrunn prägt. Der Dorfteil Schwellbrunn und namentlich das Gebiet Egg ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder ISOS und im kantonalen Schutzplan enthalten.

Prioritäres Ziel der Gemeinde ist, dass die historische Bausubstanz erhalten wird, die Gebäude aber erneuert und zweckmässig genutzt werden können. Mit der Erweiterung des der Gebäudeteile Nr. 64 und 65 kann dieses Ziel erreicht werden.

Die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung ist im kantonalen Schutzzonenplan festgelegt. Der Eigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18 strebt basierend auf dem Teilzonenplan, Parz. Nrn. 17 und 18 beim Gebäude Assek. Nr. 65 einen Ersatzneubau an. Beim Gebäude Assek. Nr. 64 ist eine umfassende Sanierung des Kulturobjekts geplant.



Zonenplan Bestand links und Zonenplanänderung mit flächengleichem Abtausch Landwirtschaftszoen und Kernzone



Zonenplan nach Teilzonenplanänderung

Die Grundstücke sind bereits bebaut und liegen im Dorfkern. Sie sind Bestandteil der nationalen Ortsbildschutzzonen und im kantonalen Schutzzonenplan festgesetzt.

Das Gebäude 64 ist als Einzelobjekt unter Schutz, während der Schutz des Gebäudes 65 aufgehoben wurde.

Die ÖV-Erschliessung erfüllt die Güteklasse D.

Von der Verlagerung der Bauzone im Umfang von 10 m² sind keine Fruchtfolgeflächen oder weitere Schutzobjekte betroffen.

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen.

Naturgefahren bestehen kein.

2.1 Interessenabwägung

2.1.1 Interessen

Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<p><u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <p><u>Art. 21 Abs. 2 RPG</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Überprüfung Nutzungspläne, geänderte Verhältnisse Planbeständigkeit
Landschafts- und Ortsbildschutz	<p><u>ISOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet 1 (Kernzone) mit Erhaltungsziel A. Alter Dorfkern, Strassenbebauung mit ausserordentlich dicht stehenden 3- bis 4-gesch. Wohnhäusern, Strickbauten aus dem 17./18. Jh. <p><u>Kantonaler Schutzzonenplan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Schutz und Erhalt des Ortsbildes (Ortsbildschutzzone)
Kantonaler Richtplan Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Kommunaler Richtplan Innentwicklungsstrategie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Ortsbildes und der historischen Baustruktur ▪ Attraktive Gestaltung des Ortskerns ▪ Erhalt der Nutzung und Aufwertung durch Umnutzung der bestehenden Gebäude
Nutzungsplanung Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlagerung der Bauzone ▪ Überbauungsvertrag bei Einzonung
Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wunsch der Umzonung ▪ Umnutzung / Nutzbarkeit bestehendes Gebäude
Wertsteigerung/ -minderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wertsteigerung durch Erneuerung
Anstösser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionen ▪ Beschattung

2.1.2 Bewertung und Abwägung der Interessen

Ziele und Grundätze der Raumplanung:

Die sehr geringfügige Verlagerung von 10 m² Kernzone verbessert die dringende Erneuerung der bestehenden Liegenschaften. Die Flächenverlagerung befolgt die Ziele und Grundsätze des RPG und erfolgt aufgrund privater Interessen des Grundeigentümers. Die übergeordneten Vorgaben sowie die Schutzinteressen werden dabei hoch gewichtet. Die Umzonung erfolgt aufgrund eines nach Massgabe des Ortsbildschutzes erarbeiteten Bauprojekts. Das Projekt wurde im Rahmen eines Bauermittlungsgesuchs geprüft und in der Folge detailliert ausgearbeitet.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung lag erst kürzlich auf und ist derzeit im Genehmigungsprozess des Kantons. Einerseits war die Gemeinde aufgrund der Reduktion ihres Baugebietes um 1.1 ha verpflichtet die Auszonungen innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des kantonalen Richtplanes zu vollziehen, andererseits lag erst im Frühjahr 2024 ein Projekt vor, welches aufgrund des Bauermittlungsverfahrens positiv bewertet wurde, weil damit ein wegweisender Anstoss zur Siedlungserneuerung erfolgen kann. Zudem unterstützt das Projekt sämtlichen Zielen der Gemeindeentwicklung und ist derart untergeordnet (Flächenverlagerung von 10 m²), dass der Gemeinderat eine rasche Umsetzung des Projektes hoch gewichtet. Zudem verletzt das Projekt keine nachbarschaftlichen Interessen.

Landschafts- und Ortsbildschutz:

Die Interessen des Ortsbildschutzes werden berücksichtigt. Das bestehende Gebäude befindet sich innerhalb der Ortsbildschutzzone und innerhalb des im ISOS aufgeführten Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A. Der Erhalt des vom ISOS erfassten Gebietes wird mit der geringfügigen Zonenverlagerung gewährleistet. Mit der Teilzonenplanänderung wird dem privaten Interesse der Umnutzung und dem daraus resultierenden Erhalt des Gebäudes nachgekommen. Der Erhalt des Gebäudes ist ebenfalls von öffentlichem Interesse. Mit der Umnutzung wird der Zerfall des Gebäudes, welcher sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild hätte, verhindert. Auf die Anstösser hat die Einzonung keine negativen Auswirkungen. Es ist mit keinen störenden Immissionen zu rechnen (Wohnnutzung vorgesehen) und Beeinträchtigungen durch Beschattung sind ebenfalls nicht zu erwarten (bereits bestehendes Gebäude, Hanglage).

Gleichzeitig mit der Teilzonenplanänderung, wird der Perimeter der Ortsbildschutzzone angepasst. Dieses koordinierte Vorgehen gewährt den Schutz des ISOS im Zusammenspiel mit den gesetzlichen Vorgaben zur Ortsbildschutzzone in Art. 84 BauG, worauf gestützt das Projekt ausgearbeitet wurde. So wird gewährleistet, dass das ganze Projekt vollständig von den höheren Anforderungen erfasst wird.

Kantonaler Richtplan KRP

Die Grösse der Wohn-, Misch- und Kernzonen der Gemeinde Schwellbrunn werden durch den flächengleichen Abtausch von 10 m² nicht verändert. Die Teilzonenplanänderung unterstützt die Nachverdichtung und Innenentwicklung im Dorfkern Schwellbrunns und trägt zu einer Aufwertung des national geschützten Ortsbildes sowie der Belebung des Dorfkerns bei. Die richtungsweisende Festlegung 3.4 KRP für flächengleiche Kompensationen wird vollständig eingehalten. Der Abtausch erfolgt auf zwei benachbarten Parzellen in einem geringfügigen Ausmass von 10 m². Zudem erfolgt der Zonenabtausch auf Grundlage eines konkreten Bebauungsprojektes.

Kantonaler Schutzzonenplan

Da die Zonenverlagerung auch Auswirkungen auf den kantonalen Schutzplan hat, muss dieser entsprechend angepasst werden. Die notwendige Koordination wird sichergestellt. Das Departement für Bau und Volkswirtschaft DBV wird die Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans gleichzeitig auflegen.

Kommunale Innenentwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan:

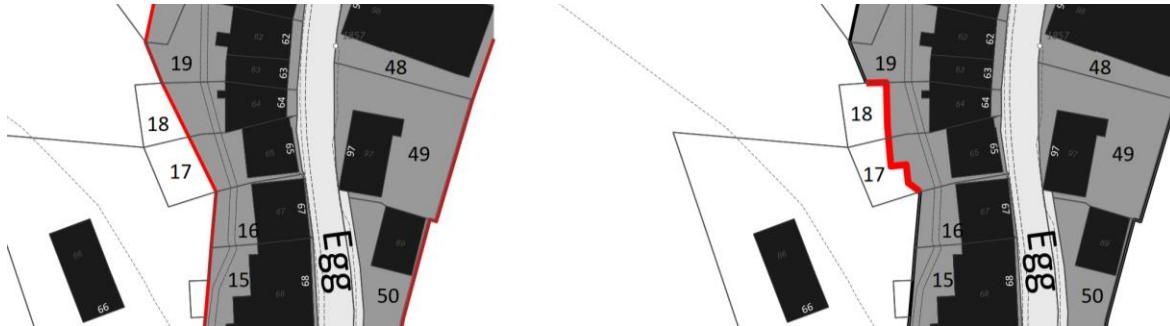
Die Teilzonenplanänderung steht im Einklang mit der kommunalen Innenentwicklungsstrategie. Sowie den Zielen und Massnahmen des kommunalen Richtplans. Insbesondere kann der Erhalt des wertvollen Dorfbildes erreicht und im Dorf moderner Wohnraum geschaffen werden. Dies trägt zu einer verstärkten Belebung des Dorfes bei. Den Zielen der Gemeinde wird mit der Erneuerung der Häuserzeile in hohem Masse nachgekommen.

Nutzungsplanung

Die Teilzonenplanänderung führt zu keiner Erweiterung der Bauzone und demzufolge auch zu keiner Erhöhung der Einwohnerkapazität.

Zonenplan Gefahren, Naturgefahren

Sowohl die Auszonungs- wie die Einzonungsfläche im Umfang von jeweils 10 m² ist nicht von Naturgefahren betroffen. Da der Zonenplan Gefahren die Bauzone abdeckt ist die Abgrenzung der Gefahrenzone bei den Parzellen Nr. 17 und 18 geringfügig anzupassen.



Links: Zonenplan Gefahren Bestand und rechts Zonenplan Gefahren mit Änderung Perimeter Gefahrenzone

2.2 Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht BauG

Das kantonale Baugesetz wurde bei der Revision berücksichtigt. Die kantonalen Vorgaben zur Raumplanung in der Gemeinde gemäss Art 14ff wurden berücksichtigt.

2.3 Mehrwertabgabe

Die Teilzonenplanänderung bedeutet für die Parzelle Nr. 17 eine Einzonung von 10 m², welche der Mehrwertabgabe nach Art. 56a ff BauG untersteht. Gemäss Art. 56c BauG hat die Grundstücksschätzungsbehörde den Mehrwert zu bezeichnen. Nach der Ermittlung des effektiven Mehrwerts durch die Grundstücksschätzungsbehörde hat der Gemeinderat Schwellbrunn festzustellen, ob die Teiländerung des Zonenplans zu einer Mehrwertabgabe gemäss Art. 56a BauG führt.

3 Mitwirkung und Rechtsverfahren

3.1 Mitwirkung

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach Art. 6 BauG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Die Mitwirkung zum Teilzonenplan Egg, Parz. Nrn. 17 und 18 wird mit der Mitwirkung der Teiländerung des kantonalen Schutzzonenplans durch das Amt für Raum und Wald koordiniert. Die Mitwirkung wurde über das offizielle Publikationsorgan der Gemeinde Schwellbrunn bekanntgemacht.

3.2 Vorprüfung

Gemäss Art. 45 BauG sind Zonenpläne dem DBV vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung einzureichen. Mit Schreiben vom 20.06.2024 wurde der Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen erarbeitet und beruht auf einer Bauermittlungsprüfung.

3.3 Öffentliche Auflage

3.4 Genehmigung und Erlass

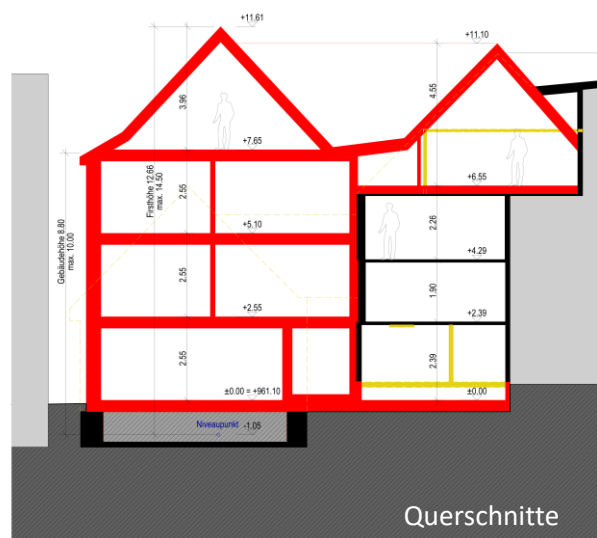
4 Beilagen

Projektpläne (ohne Masstab)

Situation



Grundriss EG



Querschnitte