

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Kantonaler Schutzzonenplan; Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn



Gesetzliche Grundlagen:

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700)
- Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; 721.1)



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Verfahren für die Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans	5
1.3	Koordination der Planungsinstrumente	5
1.4	Ziel und Zweck des Berichts.....	5
2	Planungsvorhaben	6
3	Grundlagen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	7
3.1.2	Kantonaler Richtplan	7
3.1.3	Kantonaler Schutzzonenplan.....	7
3.1.4	Gemeinderichtplan	7
3.2	Rechtliche Aspekte.....	8
3.2.1	Raumplanungsgesetz.....	8
3.2.2	Baugesetz.....	8
4	Interessenabwägung.....	9
4.1	Methodik.....	9
4.2	Abwägung.....	10
5	Öffentlichkeitsarbeit.....	11
5.1	Anhörung der Gemeinde	11
5.2	Mitwirkung	11
5.3	Rechtsverfahren	11



1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gebäude Assek. Nrn. 64 und 65 in der Gemeinde Schwellbrunn befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der Eigentümer der Liegenschaften beabsichtigt, die Liegenschaften in Anwendung von Art. 84 und Art. 86 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) zu ersetzen (Gebäude Assek. Nr. 65) bzw. zu erneuern (Gebäude Assek. Nr. 64). Gestützt auf umfangreiche Analysen und Projektstudien (Richtprojekt) zeigt sich, dass unter der Voraussetzung einer kleinräumigen Zonenplananpassung ein den Schutzziele entsprechenden Projekt realisiert werden kann.

Die notwendige Teilanpassung des Zonenplans wird seitens Gemeinde Schwellbrunn in einem separaten Verfahren geplant. Mit Bericht vom 20. Juni 2024 hat das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) die geplante Teilzonenplananpassung Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Gemeinde Schwellbrunn, im Rahmen der Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG als recht- und zweckmässig und somit genehmigungsfähig beurteilt.

Das DBV beabsichtigt, koordiniert zur notwendigen Teilzonenplanänderung Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Schwellbrunn, auch den kantonalen Schutzzonenplan im betroffenen Bereich anzupassen.

1.2 Verfahren für die Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans

Das Verfahren zur Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans richtet sich nach Art. 88 BauG. Demnach werden die kantonalen Schutzzonenpläne vom DBV erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Gemäss Art. 14 BauG werden die kantonalen Nutzungspläne nach Anhörung des Gemeinderates der betroffenen Gemeinde durch das DBV erlassen. Sie sind nach dem Beschluss während 30 Tagen in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt bekannt zu machen.

1.3 Koordination der Planungsinstrumente

Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten nach Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Die Teilanpassung des kantonalen Schutzzonenplans, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, sowie die Teilzonenplanänderung Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Schwellbrunn, sind deshalb zu koordinieren. Die Genehmigung Teilanpassung des kantonalen Schutzzonenplans, Parzellen Nrn. 17 und 18, Schwellbrunn, kann nur erteilt werden, wenn die Teilzonenplanänderung Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Schwellbrunn rechtskräftig ist.

1.4 Ziel und Zweck des Berichts

Der vorliegende Planungsbericht dient der Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde.

2 Planungsvorhaben

Mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, wird der Verlauf der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung an den geplanten Verlauf der Grundnutzungszone gemäss Teilzonenplanänderung Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Gemeinde Schwellbrunn angepasst. Damit wird der Schutz des besonders schönen, kulturgeschichtlich wertvollen Ortsbildes im Bereich des Ortsteils Egg in der Gemeinde Schwellbrunn in Anwendung von Art. 84 BauG gesichert. Ohne die Anpassung des bestehenden Perimeters der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung würde die heutige Situation verunklärt, da die Grundnutzungszone (Kernzone) nicht vollumfänglich auch Bestandteil der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung wäre. Betroffen ist nur der Eigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18. Die Anpassung der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung ist im Gegenteil zur Teilzonenplananpassung nicht ganz flächengleich, da die bestehende Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung aufgrund technischer Ungenauigkeiten heute nicht vollständig mit der Grundnutzungszone abgestimmt ist.



Abb. 1: Ausschnitt Teilanpassung kantonaler Schutzzonenplan

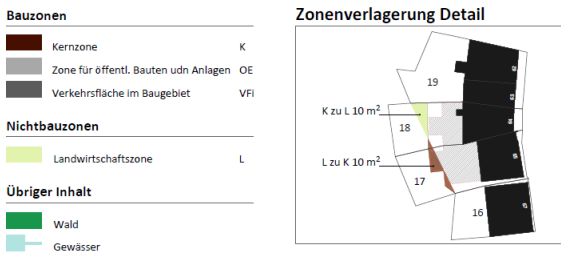


Abb. 2: Abbildung Teilzonenplan Egg, Parz. Nrn. 17 und 18; Planung erfolgt in separatem Verfahren

Die Anpassungen basieren auf nachfolgendem Richtprojekt:

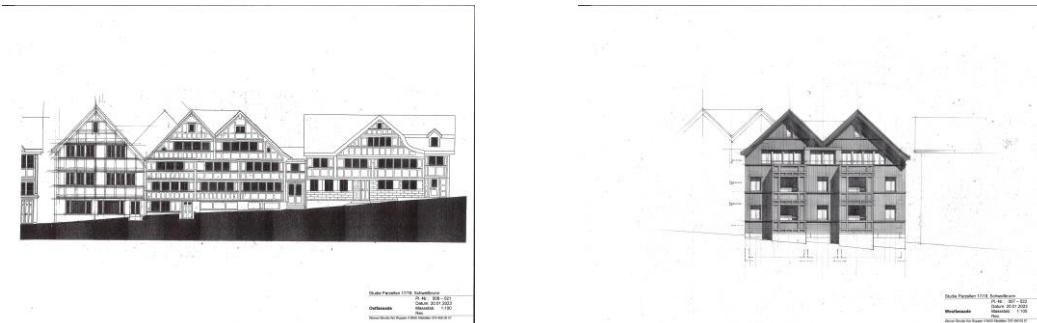


Abb. 3 und 4: Fassadenansichten Richtprojekt



3 Grundlagen

Nachfolgend werden die massgebenden übergeordneten Planungen und rechtliche Aspekte in Bezug auf die Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, erläutert. In Bezug auf die weiteren inhaltlichen Rahmenbedingungen wird auf die Unterlagen zum Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 17 und Nr. 18, Schwellbrunn verwiesen. Die vorliegende Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Schwellbrunn, ist die Folge der geplanten Änderung der Grundnutzungszone.

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Der Planungsperimeter liegt im ISOS-Gebiet Nr. 1 der Gemeinde Schwellbrunn: Alter Dorfkern, Strassenbebauung mit ausserordentlich dicht stehenden drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern, Strickbauten aus dem 17./18. Jahrhundert. Das Gebiet wurde dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugeordnet. Durch die Aufnahme eines Objekts im ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Natur- und Heimatschutzgesetz; NHG). Mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung wird sichergestellt, dass für das ganze Baugebiet Egg weiterhin vollumfänglich von der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung erfasst ist. Damit gelten für sämtliche baulichen Massnahmen erhöhte Anforderungen gemäss Art. 84 BauG. Die Teilanpassung der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Schwellbrunn, weist keinen Widerspruch zum ISOS auf.

3.1.2 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Schwellbrunn verfügt gemäss kantonalem Richtplan, S.4, Ortsbilder und Kulturdenkmäler, Abstimmungsanweisung 4.1, über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dieses wurde mittels Erlass des Schutzzonenplans 1991 gestützt auf den ISOS-Perimeter eigentümerverbindlich geschützt. Der kantonale Richtplan enthält keine weiteren Festlegungen, die einen massgebenden Bezug zur vorliegenden Planung aufweisen.

3.1.3 Kantonaler Schutzzonenplan

Der kantonale Schutzzonenplan stammt aus dem Jahr 1991. Auf der Grundlage des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und unter Beizug weiterführender Fachliteratur, Sachverständiger und lokaler Behördenvertreter, wurden die Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung sowie die kantonalen Kulturobjekte festgelegt. Als kantonale Kulturobjekte sind diejenigen Gebäude bezeichnet, die hinsichtlich architektonischer, ortsbaulicher und kultureller Bedeutung eine besondere Stellung innehaben. Das Gebäude Assek. Nr. 64 ist als Kulturobjekt Nr. 3.18 im kantonalen Schutzzonenplan festgelegt. Gemäss Art. 86 Abs. 3 ist das Gebäude Assek. Nr. 64 zu erhalten. Im Rahmen eines allfälligen Baugesuchsverfahrens ist zu prüfen, ob die Schutzziele gemäss Vorgabe von Art. 84 BauG und Art. 86 BauG erfüllt werden können. Das Richtprojekt zeigt auf, dass mit einer Anpassung der Grundnutzungszone und der Änderung des Verlaufs der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung die Vorgaben des Baugesetzes besser erfüllt werden können.

3.1.4 Gemeinderichtplan

Der Planungsperimeter ist in der Innentwicklungsstrategie der Gemeinde Schwellbrunn dem historischen Ortskern (Gebiet Nr. 6) zugewiesen. Demnach wird in diesem Gebiet angestrebt, die Substanz zu bewahren und zu erhalten (wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung). Weiter soll mit geeigneten Massnahmen der Erhalt der Wohnbarkeit der Bausubstanz erreicht werden. Die baulichen Eingriffe sollen mit Respekt erfolgen. Mit der voll-



ständigen Überlagerung des Baugebiets im Gebiet Nr. 6 mit der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, werden die im Richtplan formulierten Ziele durch erhöhte Anforderungen an bauliche Massnahmen unterstützt. Die Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, weist keinen Widerspruch zum Gemeinderichtplan der Gemeinde Schwellbrunn auf.

3.2 Rechtliche Aspekte

3.2.1 Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. c RPG umfassen Schutzzonen bedeutende Ortsbilder. Für die Umsetzung sind die Kantone zuständig (Art. 25 RPG). Mit der Teilanpassung des kantonalen Schutzzonenplans, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, wird ein gemäss ISOS und kantonalem Richtplan bedeutendes Ortsbild vollumfänglich eigentümerverschrieben geschützt. Die Planung weist keinen Widerspruch zu den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes auf.

3.2.2 Baugesetz

Der Kanton ist nach Art. 80 Abs. 1 BauG innerhalb der Bauzonen ausschliesslich zuständig für den Schutz der Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Ihm steht dafür unter anderem der Schutzzonenplan zur Verfügung. In Art. 84 BauG werden detaillierte Vorschriften zum Umgang mit baulichen Veränderungen in der Ortsbildschutzzone festgehalten. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben allfälliger baulicher Massnahmen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen.

Nach Art. 84 Abs. 1 BauG dienen Ortsbildschutzzonen dem Schutz besonders schöner, kulturgeschichtlich wertvoller Ortsbilder. Die Parzellen Nrn. 17 und 18 in der Gemeinde Schwellbrunn sind gemäss kantonalem Schutzzonenplan bereits mit einer Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung überlagert. Mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, Parzellen Nrn. 17 und 18, Gemeinde Schwellbrunn, wird der Perimeter der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung an die neue Bauzonengrenze angepasst. Damit wird sichergestellt, dass die baurechtlichen Bestimmungen auf den Parzellen Nrn. 17 und 18 vollumfänglich miteinander abgestimmt sind. Unter Berücksichtigung des ISOS wird auch sichergestellt, dass das wertvolle Ortsbild durch höhere baurechtliche Anforderungen gemäss Art. 84 Abs. 3 BauG gewahrt wird.



4 Interessenabwägung

4.1 Methodik

Gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessensabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse im Planungsbericht darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Dabei sind die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme vollständig darzustellen. Die Interessenabwägung erfolgt gemäss Art. 3 Absatz 1 der Raumplanungsverordnung (RPG; SR 700.1) über die folgenden drei Schritte:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind;
- Bewerten dieser Interessen mithilfe ausgewiesener Massstäbe und;
- Abwägen der ermittelten und bewerteten Interessen.

Die Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen zeigt folgendes Bild:

Betroffene Interessen	Beurteilung		Bemerkung	Resultat
	Bedeutung	Betroffenheit		
Denkmalpflege, Kulturgüter, Ortsbildschutz (inkl. ISOS)	Gross	Stark positiv	- Berücksichtigung der Schutzanliegen in der Anwendung von Art. 84 BauG und 86 BauG. - Änderung des Schutzzonenplans gewährleistet einheitliche Beurteilungsgrundlage.	
Siedlungsentwicklung nach Innenlenken, kompakte Siedlungen schaffen	Klein	Neutral	- Durch die Teilanpassung des Schutzzonenplans ist die Innenentwicklung bzw. die Siedlungsstruktur nicht direkt betroffen. Diesbezüglich ist die Totalrevision des Zonenplans relevant.	
Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen fördern	Klein	Positiv	- Erhalt der Baukultur unter Anwendung von Art. 84 BauG.	
Eigentumsbeschränkung Eigentümer	Klein	Neutral	- Parzellen Nr. 17 und Nr. 18 sind bereits mit einer Schutzzone von nationaler Bedeutung belegt.	
Beeinträchtigung Nachbarschaft	Klein	Positiv	- Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten bleiben bestehen.	



4.2 Abwägung

Mit der Teilanpassung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung an die geplante Bauzonengrenze der Kernzone (Teilzonenplan Egg, Parzellen Nrn. 17 und 18, Schwellbrunn) kann gewährleistet werden, dass weiterhin die gesamte Häuserzeile im Ortsteil Egg vollständig eigentümerverbindlich im kantonalen Schutzzonenplan mit einer nationalen Ortsbildschutzzone geschützt ist. Damit kommen im Rahmen von baulichen Massnahmen die erhöhten Anforderungen nach Art. 84 BauG zur Anwendung, was wiederum einen Beitrag zur Sicherstellung der Baukultur leistet. Die Überlagerung der Kernzone mit der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung hat keine Auswirkungen auf die bauliche Ausnützung der Kernzone.

Das private Interesse des Eigentümers an der uneingeschränkten Nutzung resp. Baufreiheit am Gebäude Assek. Nr. 65 wird nicht eingeschränkt. Die bestehende Zonierung ist bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung mit dem Verlauf der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung abgestimmt. Die Teilanpassung des kantonalen Schutzzonenplans führt demnach nicht zu einer zusätzlichen Einschränkung für den Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 17 und 18. Gleichzeitig bleiben auch die Interessen der Nachbarschaft unverändert, da analog dem rechtskräftigen Zustand die kommunale Nutzungsplanung mit dem kantonalen Schutzzonenplan abgestimmt ist. Ohne die geplante Teilanpassung der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung an die kommunale Zonenplanung würden die baurechtlichen Anforderungen reduziert.



5 Öffentlichkeitsarbeit

5.1 Anhörung der Gemeinde

Wird nach der Anhörung ergänzt.

5.2 Mitwirkung

Wird nach der Mitwirkung ergänzt.

5.3 Rechtsverfahren

Wird laufend ergänzt.