

# Überprüfung und Aufhebung Sondernutzungspläne

## Planungsbericht

Volksdiskussion



Projekt-Nr. 6642.0.0001 | Datum: 10.10.2023

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage / Planungsauftrag</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht Sondernutzungspläne der Gemeinde Schwellbrunn</b>	<b>3</b>
4.1	Bestehende Sondernutzungspläne	3
4.2	Erläuterungen zu Sondernutzungspläne die weiterhin Gültigkeit haben	3
<b>5</b>	<b>Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne</b>	<b>4</b>
5.1	Begründung für die die Aufhebung von Sondernutzungsplänen	4
5.2	Erläuterungen zu Sondernutzungsplänen die aufgehoben werden	6
<b>6</b>	<b>Rechtsverfahren</b>	<b>18</b>
6.1	Mitwirkung	18
6.2	Vorprüfung	18
6.3	Öffentliche Auflage	18
6.4	Genehmigung und Erlass	18

Auftraggeber:	Gemeinde Schwellbrunn, Dorf 50, 9103 Schwellbrunn
Verfasser:	bhateam ingenieure ag   www.bhateam.ch
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Remy Lang
Projektnummer:	6642.0001
Datum   Version:	10.10.2023   Volksdiskussion
Ablage:	P:\6642 Schwellbrunn, Kommunalplanung\6642.0.0001 Schwellbrunn, OP-Revision\06_Überarbeitung_1.1\Überprüfung Sondernutzungspläne\PB_Aufhebung SNP_Schwellbrunn_10.10.2023.docx

## 1 Ausgangslage / Planungsauftrag

Gestützt auf Art. 51 BauG sind Nutzungspläne zu prüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder das öffentliche Interesse dies erfordert.

Die Gemeinde Schwellbrunn hat den revidierten kommunalen Richtplan nach der Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. November 2022 in Kraft gesetzt. Die dem kommunalen Richtplan angehörige Innenentwicklungsstrategie beauftragt die Gemeinde mit der Überprüfung sämtlicher Sondernutzungspläne auf ihre Zweckmässigkeit.

Unabhängig davon sind Sondernutzungspläne regelmässig, alle 10 bis 15 Jahre, auf die übergeordnete Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse und veränderte Gegebenheiten zu überprüfen. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung (Richtplanung, Zonenplan und Baureglement) wurden die Sondernutzungspläne überprüft.

Veränderungen gibt es in den Gegebenheiten, die sich beispielsweise auf die Nutzung von betroffenen Objekten auswirken, wie beispielsweise bei Strassen oder Baubereichen. Veränderungen können auch in der angrenzenden Umgebung stattfinden, wie zum Beispiel bei der Ausdehnung von Waldflächen oder Änderungen in der Linienführung von Gewässern und Strassen. Ein Beispiel dafür sind Waldgrenzen, die inzwischen statisch festgelegt wurden, wobei die notwendigen Sicherheitsabstände nicht mehr eingehalten werden können.

Die bhateam Ingenieure AG erhielt den Auftrag, sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde Schwellbrunn auf ihr öffentliches Interesse, ihre Zweckmässigkeit und ihre Ziele zu überprüfen.

## 2 Verfahrensablauf

Das Planungsverfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne unterliegt denselben Bestimmungen wie bei der Inkraftsetzung. Die Aufhebungen werden dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung, der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage von 30 Tagen sind die Aufhebungen durch den Gemeinderat zu erlassen (unterstehen dem fakultativen Referendum) und anschliessend durch das Departement für Bau und Volkswirtschaft (DBV) des Kantons Appenzell Ausserrhoden zu genehmigen. Mit dem Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides werden die Aufhebungen rechtskräftig.

## 3 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich sind folgende kantonale und kommunale Grundlagen zu berücksichtigen:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28 Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022)
- Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) von 2003 (Stand 1. Januar 2019)
- Bauverordnung (BauV) von 2003 Stand 01. Januar 2019
- Richtplan des Kantons Appenzell Ausserrhoden (Stand 1. April 2022)
- Rechtsgültiger Zonenplan 1995 (Stand Oktober 2013)
- Baureglement vom 16 Dezember 2008

## 4 Übersicht Sondernutzungspläne der Gemeinde Schwellbrunn

### 4.1 Bestehende Sondernutzungspläne

Nr.	Sondernutzungsplan	Genehmigung	Handlungsbedarf
<b>Quartierpläne</b>			
1.	Quartierplan Heimat	08.06.1982	aufheben
2.	Quartierplan Heimat II	23.11.1993	aufheben
3.	Quartierplan Schlössli, Sonnenberg, Gass	19.01.1982	aufheben
4.	Quartierplan Hinter der Kirche Änderung	21.03.2013 06.01.2014	erhalten
5.	Quartierplan Überbauung Sommertal	21.12.1976	aufheben
6.	Quartierplan Sommertalhöhe	31.08.2005	erhalten
7.	Quartierplan Buebenstig	30.06.1998	aufheben
8.	Quartierplan Ädelswil Änderung	09.02.1999 08.05.2001	erhalten
9.	Quartierplan Ädelswil, Parz 203/409 (neu Parz. 887)	30.06.2004	erhalten
10.	Quartierplan Eisigeli 1. Änderung 2. Änderung	05.07.2010 17.01.2012 05.07.2017	erhalten
11.	Quartierplan Alpenrose, Ob. Risi und Blatten Änderung (Kanalisation)	28.01.1975 13.09.1976	aufheben
12.	Quartierplan Hintere Risi	01.10.1990	erhalten
<b>Überbauungspläne</b>			
13.	Überbauungsplan Tobelacker	02.03.2021	erhalten

### 4.2 Erläuterungen zu Sondernutzungspläne die weiterhin Gültigkeit haben

Sondernutzungsplan	Genehmigung
<b>Quartierplan Hinter der Kirche Änderung</b>	21.03.2013 06.01.2014
Für das betroffene Gebiet besteht eine Sondernutzungsplan-Pflicht im Zonenplan. Der Quartierplan ist noch jüngeren Datums.	
<b>Quartierplan Sommertalhöhe</b>	31.08.2005
Das Planungsgebiet ist vollständig überbaut und erschlossen. Der Quartierplan wurde weitgehend respektiert. Der Quartierplan enthält mehrere Abweichungen zum BauR, dessen Erhalt weiterhin als zweckmässig erachtet wird. Zu den Abweichungen zählen Baulinienabstände; Ausschluss MFH, Gebäude-/Firsthöhe, Pflichtbaulinie (Baubereich B); Gebäudelänge (Baubereich A, nicht relevant). Abschliessend setzt er die Baumpflanzung entlang der Westseite des Bebauungsgebiets fest. Stand heute ist die Bepflanzung ausgeblieben. Die Umsetzung einer Baumreihe entlang der Strasse ist im neuen Überbauungsplan für das östlich der Strasse liegende Gebiet vorgesehen.	

<b>Quartierplan Ädelswil</b> Änderung	09.02.1999 08.05.2001
Der Quartierplan ist vollständig überbaut. Gebäudelänge mit 92 m festgelegt (grosse Abweichung zu BauR). Die Zweckmässigkeit der Abweichung ist weiterhin gegeben.	
<b>Quartierplan Ädelswil, Parz 203/409 (neu Parz. 887)</b>	30.06.2004
Der QP ist vollständig überbaut. Grünstreifen und Baumallee wurden nicht erstellt (→ aufgrund des Betriebs ist Umsetzung fragwürdig). Die Pflanzung einer Hecke pro 1000 m2 Arealfläche wurde bisher ebenfalls nicht umgesetzt.	
<b>Quartierplan Eisigeli</b> 1. Änderung 2. Änderung	05.07.2010 17.01.2012 05.07.2017
Der Quartierplan wurde überprüft und die anschliessende Überarbeitung vor kurzem abgeschlossen. Die Umsetzung des Grünstreifens ist bisher nur teilweise vorhanden. Eine weitere Änderung erfolgte aufgrund der Zonenplanänderung 2017.	
<b>Quartierplan Hintere Risi</b>	01.10.1990
Bei diesem QP handelt es sich um eine Konkretisierung des südlich der Kantonsstrasse liegenden Teilgebiets des QP Alpenrose, Ob. Risi und Blatten. Die Vorgaben werden weitgehend eingehalten. Es besteht eine Sondernutzungsplanpflicht, welche aufgrund der Freihaltung der Krete weiterhin im öffentlichen Interesse liegt.	
<b>Überbauungsplan Tobelacker</b>	02.03.2021
Überarbeitung vor kurzem abgeschlossen.	

## 5 Beurteilung der aufzuhebenden Sondernutzungspläne

### 5.1 Begründung für die die Aufhebung von Sondernutzungsplänen

#### Planbeständigkeit:

Sondernutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Sie sind auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet (15 Jahre für Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG) und nach Ablauf dieser Frist grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto weniger gewichtig ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, in die Rechtssicherheit.

Somit ist gegenüber der Rechtssicherheit von Planungen Rechnung zu tragen. Eine Planung kann ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweist. Deshalb ist für die Überprüfung, allfällige Anpassung oder Aufhebung von Sondernutzungsplänen sicherzustellen, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Andererseits steht mit der Bezugnahme auf die erhebliche Veränderung der Verhältnisse zugleich fest, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt.

#### Veränderte Verhältnisse und öffentliches Interesse:

Aufgrund der veränderten Verhältnisse der übergeordneten Gesetzgebung (Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014, Änderung des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) und

dessen Bauverordnung (BauV) die Revision des Baureglements) haben sich die Verhältnisse und das öffentliche Interesse in den letzten Jahren stark verändert. So wurde die Innenverdichtung zu einem öffentlichen Interesse. Bereits diese Veränderungen legitimieren eine Aufhebung von Sondernutzungsplänen, sofern diese deren Zweck erfüllt haben.

Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 gewann die Siedlungsentwicklung nach innen weiter an Bedeutung. Durch die Annahme der Revision gab die Schweizer Stimmbürger den Behörden den Auftrag, das Nichtbaugelände weitmöglichst zu schützen sowie Vorschriften für die Innenentwicklung zu prüfen, deren Potential zu erkennen und zu nutzen. Dies bedeutet auch konsequente Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand verändern können.

#### **Anpassung oder Aufhebung eines Sondernutzungsplans:**

Die Anpassung kann durch die Änderung oder durch die Aufhebung der einzelnen Sondernutzungspläne geschehen.

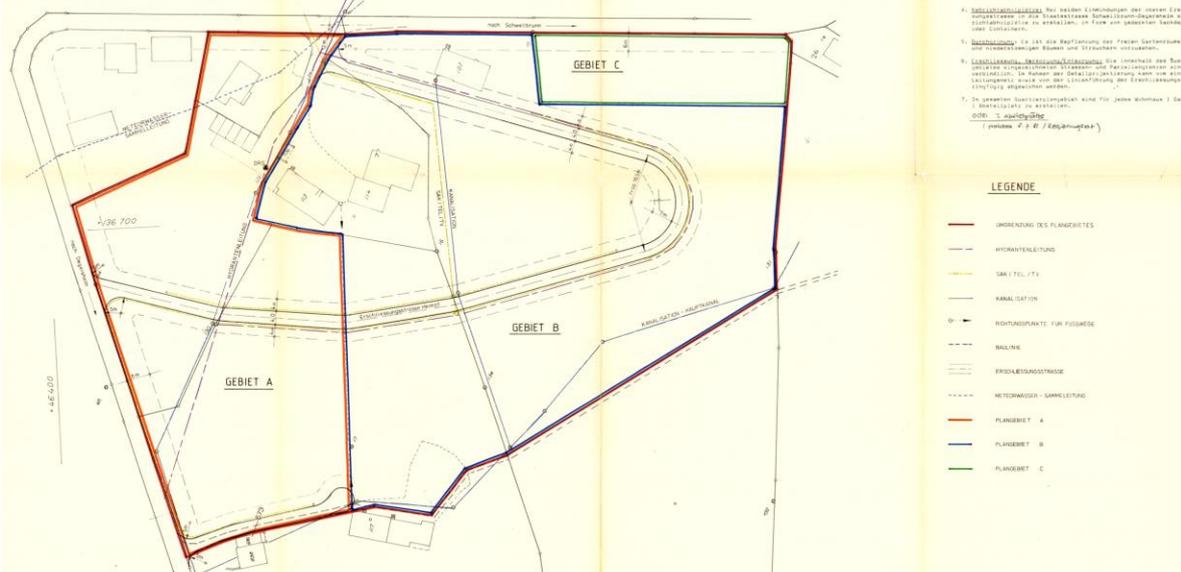
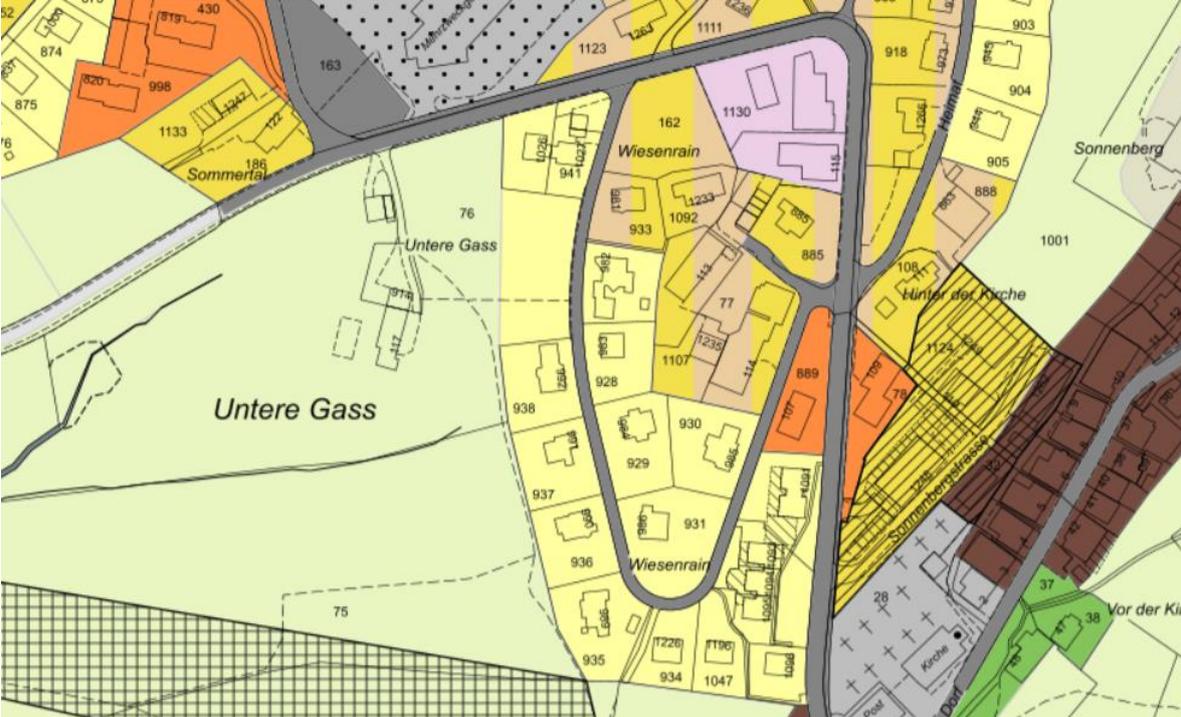
#### **Zuständigkeit:**

Die Gemeindebehörde erlässt die Nutzungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. Vorbehalten bleibt das fakultative Referendum gemäss Art. 48 BauG. Das gleiche gilt auch für die Aufhebung der Sondernutzungspläne auf dem Gemeindegebiet innerhalb der Bauzone. Somit liegt es im Ermessen der Gemeinde, einen Quartierplan aufzuheben, wenn dieser seinen Zweck erfüllt hat und deren Erhalt nicht mehr im öffentlichen Interesse steht.

#### **Interessensabwägung:**

Die Interessensabwägung ist einerseits eine kumulative Abwägung aller aufgeführten Interessen aus den Erläuterungen aus diesem und den nachfolgenden Kapiteln. Zusammengefasst resultieren meistens keine öffentlichen oder privaten Interessen am Erhalt der veralteten Sondernutzungspläne. Andererseits erfolgt eine detaillierte Interessenabwägung nach Art. 3 RPV bei den jeweiligen Beurteilungen der aufzuhebenden Quartierpläne.

**5.2 Erläuterungen zu Sondernutzungsplänen die aufgehoben werden**

Sondernutzungsplan	Genehmigung
Quartierplan Heimat	08.06 1982
Planausschnitte	
 <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— UMGRENZUNG DES PLANGEBIETES</li> <li>— HYDRANTENLEITUNG</li> <li>— SANITÄR- / TV</li> <li>— KANALISATION</li> <li>○ WARTUNGSPUNKTE FÜR FUSSGÄNGER</li> <li>— BOULIENE</li> <li>— ERDABSTANDSSTRASSE</li> <li>— METEORWASSER-SAMMELLEITUNG</li> <li>— PLANGEBIET A</li> <li>— PLANGEBIET B</li> <li>— PLANGEBIET C</li> </ul>	
Originaler Baulinienplan	
	
Ausschnitt Geoportal: ÖREB, Zonenplan kant. Darstellung	
<p><b>Planungsinhalt / -zweck</b></p> <p>Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung und Bebauung der drei ausgeschiedenen Teilgebiete. Mit der Erschliessung werden Strassenabstandslinien festgelegt (4.0m /6.0 m (Kantonsstrasse)).</p>	

Weiterer macht er Angaben zum Fussverkehrsnetz im Quartier. Für die Bebauung der Teilgebiete Sonderbauvorschriften Bebauungsvorschriften wie die Geschoszahl, die Gebäudemasse und die Gebäudegestaltung fest.

### Beurteilung / Begründung

Das Gebiet des 40-jährigen Quartierplans ist vollständig bebaut und erschlossen. Die Bestimmungen zur Überbauung wurden überwiegend erfüllt und die Strassenabstände übergeordnet geregelt. Die Fusswegerschliessung wurde nicht umgesetzt, aber mit Wegrechten gesichert. Sie wurde von Seiten der Quarterbewohner bisher nie eingefordert oder ein Bedarf geäussert. Die Aufhebung wird aufgrund des Alters des Plans und den damit einhergehenden geänderten Verhältnissen sowie der abgeschlossenen Erschliessung und vollständigen Bebauung des Quartiers als zweckmässig beurteilt.

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur- und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 Abs. 1-2 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

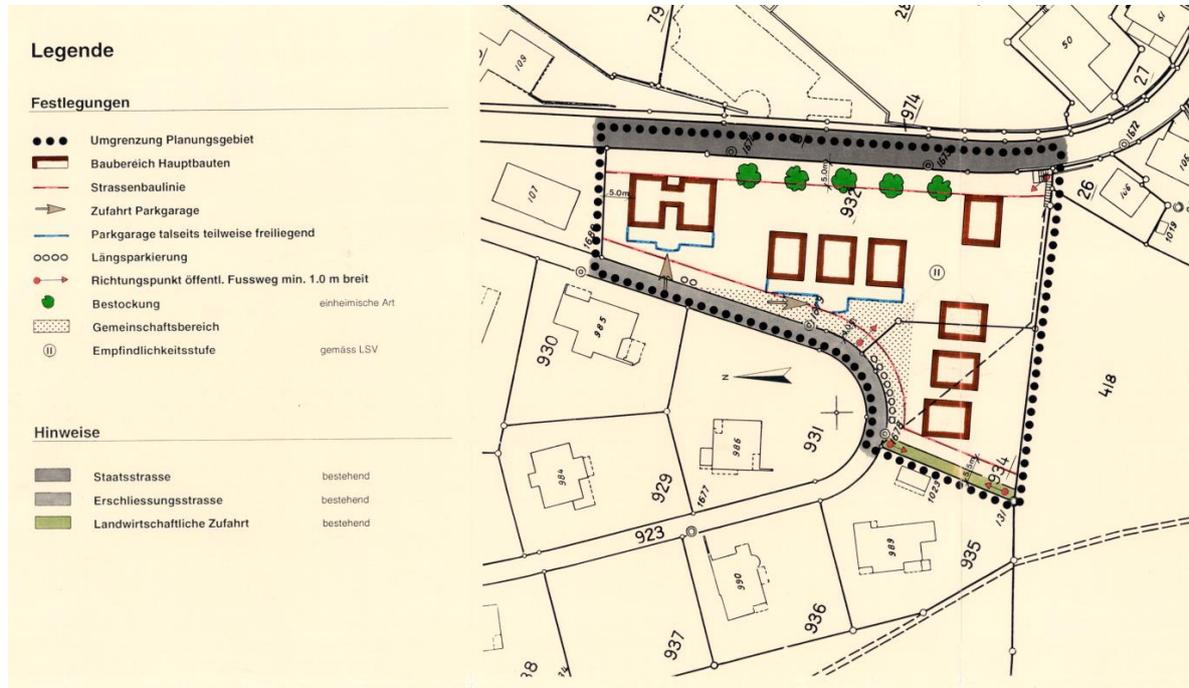
#### Beurteilung / Abwägung

Die öffentlichen Interessen werden hoch gewichtet. Die Erschliessung ist abgeschlossen und das Quartier ist vollständig überbaut. Die im öffentlichen Interesse stehenden Wegrechte sind im Grundbuch gesichert. Das öffentliche Interesse zur Umsetzung der Fusswegverbindung ist nicht vorhanden, jedoch auch ohne Quartierplan gesichert. Durch die Aufhebung sind Interessen an einer inneren Verdichtung nach den Möglichkeiten des Baureglements zulässig und werden nicht durch die Bestimmungen des Quartierplans erschwert. Es besteht somit kein im öffentlichen Interesse stehender Zweck, der einen Erhalt des Quartierplans erfordert.

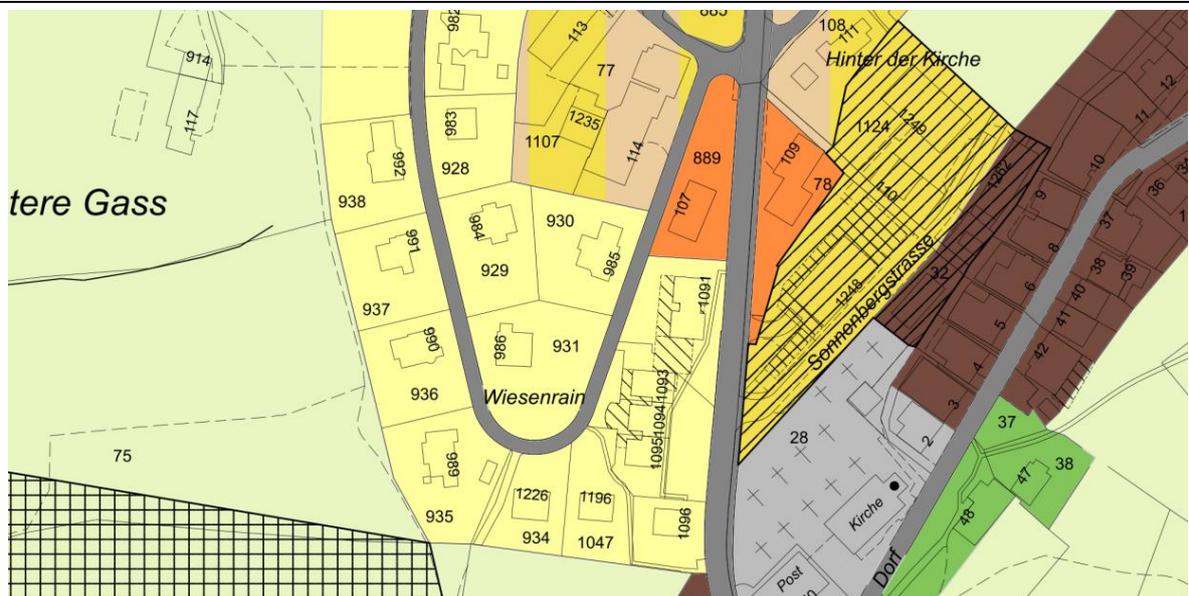
Die privaten Interessen werden bei der Aufhebung berücksichtigt. Eine Aufhebung hat keine Beeinträchtigung für die Grundeigentümer zur Folge. Die bestehende Bebauung unterliegt der Bestandesgarantie.

Sondernutzungsplan	Genehmigung
<b>Quartierplan Heimat II</b>	23.11.1993

**Planausschnitte**



Originaler Baulinienplan



Ausschnitt Geoportal: ÖREB, Zonenplan kant. Darstellung

**Planungsinhalt / -zweck**

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets. Die Sonderbauvorschriften (SBV) wurden weitgehend erfüllt. Der Quartierplan scheidet Baubereiche, definiert Gestaltungsvorschriften und regelt die Umgebungsgestaltung. Bei den Baubestimmungen handelt es sich um eine zulässige Kniestockhöhe von 1.3 Meter, der Möglichkeit des Dachgeschossausbaus und einer Mehrausnützung von 15%, wenn die übrigen Bestimmungen der SBV eingehalten

werden. Der südliche Abschnitt sowie die strassenbegleitende Bepflanzung wurden nicht gemäss dem Quartierplan erstellt.

### Beurteilung / Begründung

Das Planungsgebiet des 30-jährigen Quartierplans ist vollständig bebaut. Die Erschliessung und Parkierung sind abgeschlossen. Für die erstellten Bauten gilt die Bestandesgarantie. Die Fusswegerschliessung wurde umgesetzt. Die Strassenabstände werden übergeordnet geregelt. Die Aufhebung wird aufgrund des Alters des Plans und der abgeschlossenen Erschliessung und vollständigen Bebauung des Quartiers als zweckmässig beurteilt. Es besteht kein öffentliches Interesse am Erhalt des Quartierplans.

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur- und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 + Art. 3 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

### Beurteilung / Abwägung

Die öffentlichen Interessen werden hoch gewichtet. Die Erschliessung ist abgeschlossen und das Quartier ist vollständig überbaut. Die im öffentlichen Interesse stehende Fussgängerverbindungen sind umgesetzt und die Wegrechte im Grundbuch gesichert. Aufgrund der geänderten Verhältnisse und dem Interesse der inneren Verdichtung steht die Aufhebung in öffentlichem Interesse. Die im öffentlichen Interesse stehenden Festlegungen der Sondernutzungsbauvorschriften zur Gestaltung der Bauten sind im heute rechtskräftigen Baureglement festgelegt. Die Aufhebung trägt dazu bei, dass die rechtskräftigen Planungsinstrumente möglichst den aktuellen Verhältnissen und übergeordneten Planungen entsprechen. Es besteht kein öffentliches Interesse am Erhalt des Quartierplans.

Durch die Aufhebung sind Interessen an einer Verdichtung auf der Parzelle nach den Möglichkeiten des Baureglements zulässig.

Die privaten Interessen werden bei der Aufhebung berücksichtigt. Eine Aufhebung hat keine Beeinträchtigung für die Grundeigentümer zur Folge. Die Bebauung unterliegt der Bestandesgarantie. Private Interessen an der inneren Verdichtung werden nicht verhindert.



### Planungsinhalt / -zweck

Der Quartierplan regelt die Erschliessung und Bebauung des Planungsgebiets. Hauptsächlich bezweckt er die Erschliessung der drei im Plan festgelegten Teilgebiete. Die Sonderbauvorschriften geben Vorgaben zur Dachgestaltung und Firstrichtung und Fassadengestaltung. Der Quartierplan sieht ausserdem die Erstellung von zwei Kinderspielplätzen vor.

### Beurteilung / Begründung

Der Geltungsbereich des Quartierplans erstreckt sich über Baugebiet und Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone). Der innerhalb der Bauzone liegende Bereich ist heute vollständig erschlossen und überbaut. Die Sonderbauvorschriften (SBV) wurden in diesem Bereich weitgehend erfüllt. Der in der Bauzone liegende Spielplatz wurde umgesetzt. Die in der Nichtbauzone liegenden Teilgebiete sind nicht erschlossen. Deren Erschliessung ist heute nicht mehr zweckmässig, da eine vorgängige Einzoning nötig wäre. Die Bestimmungen des QP können für die in der Nichtbauzone liegenden Teilgebiete nicht anwendbar. Ein Erhalt des Quartierplans wird unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte als nicht zweckmässig erachtet.

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 + Art. 3 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

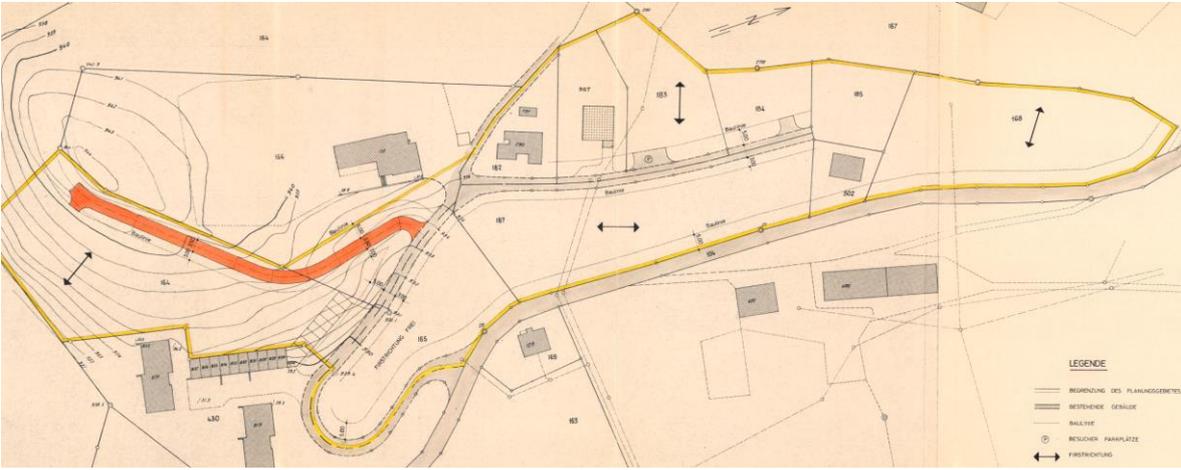
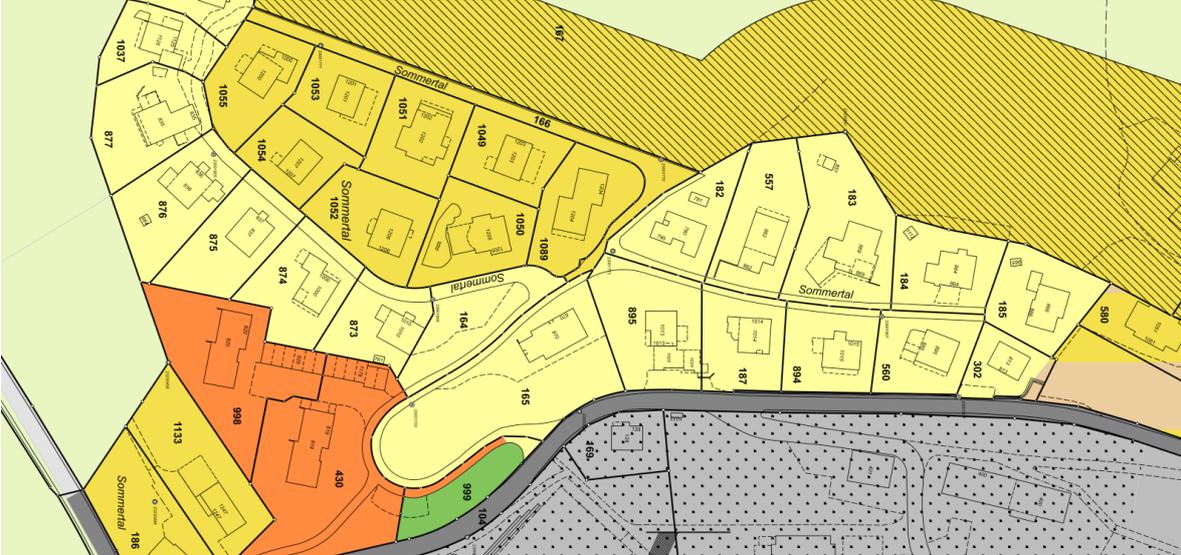
#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

#### Beurteilung / Abwägung

Im bebauten Bereich wurden die im öffentlichen Interesse liegenden Vorgaben umgesetzt. Die Gestaltungsvorschriften entsprechen den heutigen Bestimmungen des Baureglements und die Strassenabstände sind übergeordnet geregelt. Eine Einzoning, wie sie der Quartierplan vorsieht, liegt nicht im öffentlichen Interesse und steht im Widerspruch zu übergeordneten Vorgaben (bspw. Ortsbildschutz). Aufgrund der geänderten Verhältnisse ist der Erhalt des über 40-jährigen Quartierplans nicht mehr von öffentlichem Interesse.

Die privaten Interessen werden bei der Aufhebung berücksichtigt. Es entstehen keine Beeinträchtigungen mit der Aufhebung. Eine Aufhebung hat keine Beeinträchtigung für die Grundeigentümer zur Folge. Die Bebauung unterliegt der Bestandesgarantie.

Sondernutzungsplan	Genehmigung
Quartierplan Überbauung Sommertal	21.12.1976
<b>Planausschnitte</b>	
	
Originaler Baulinienplan	
	
Ausschnitt Geoportal: ÖREB, Zonenplan kant. Darstellung	
<b>Planungsinhalt / -zweck</b>	
<p>Der Quartierplan bezweckt hauptsächlich die Regelung der Erschliessung im Sommertal. Mit Baulinien wird der Strassenabstand gesichert. Die Sonderbauvorschriften legen weitere Bestimmungen zur Überbauung wie den Dachgeschoss-Ausbau, die Dachform (Firstrichtung) und die Fassadenverkleidung innerhalb des Geltungsbereiches fest.</p>	
<b>Beurteilung / Begründung</b>	
<p>Der Quartierplan ist über 45 Jahre alt. Die Erschliessung ist abgeschlossen. Sie wurde abgeändert und abgestimmt auf die Weiterentwicklung des Quartiers ausserhalb des Geltungsbereiches erstellt. Die Sonderbauvorschriften (SBV) wurden weitgehend erfüllt. Die geänderten Verhältnisse, die vollständige Erschliessung und Bebauung sowie die übergeordneten Festlegungen (Strassenabstände) führen zur Beurteilung, dass der Quartierplan aufgehoben werden an.</p>	

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur- und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 + Art. 3 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

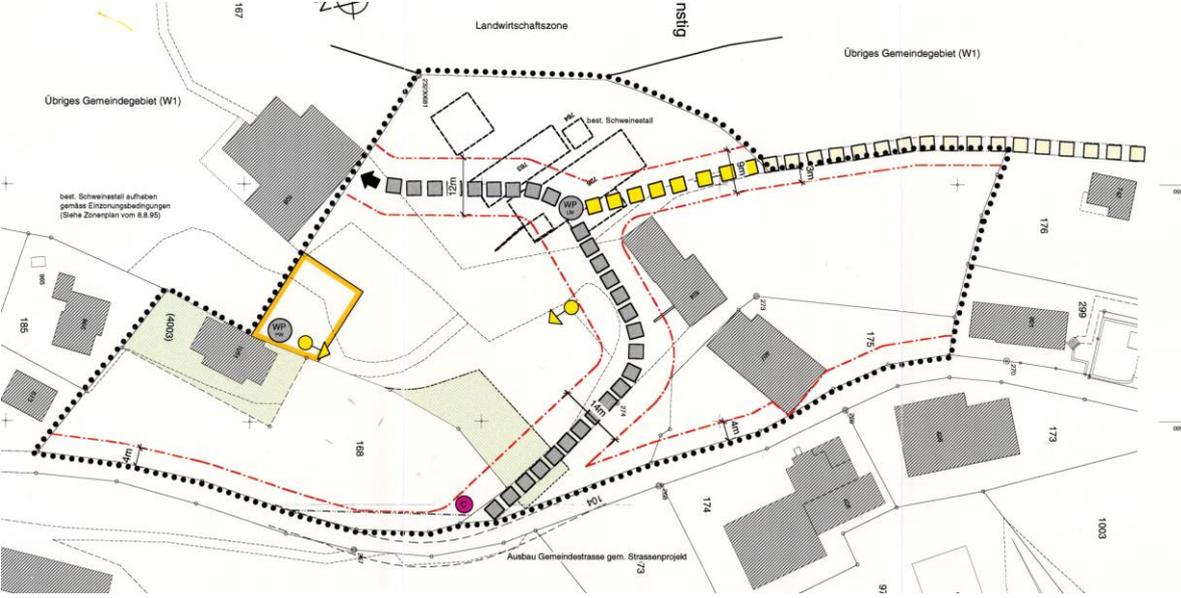
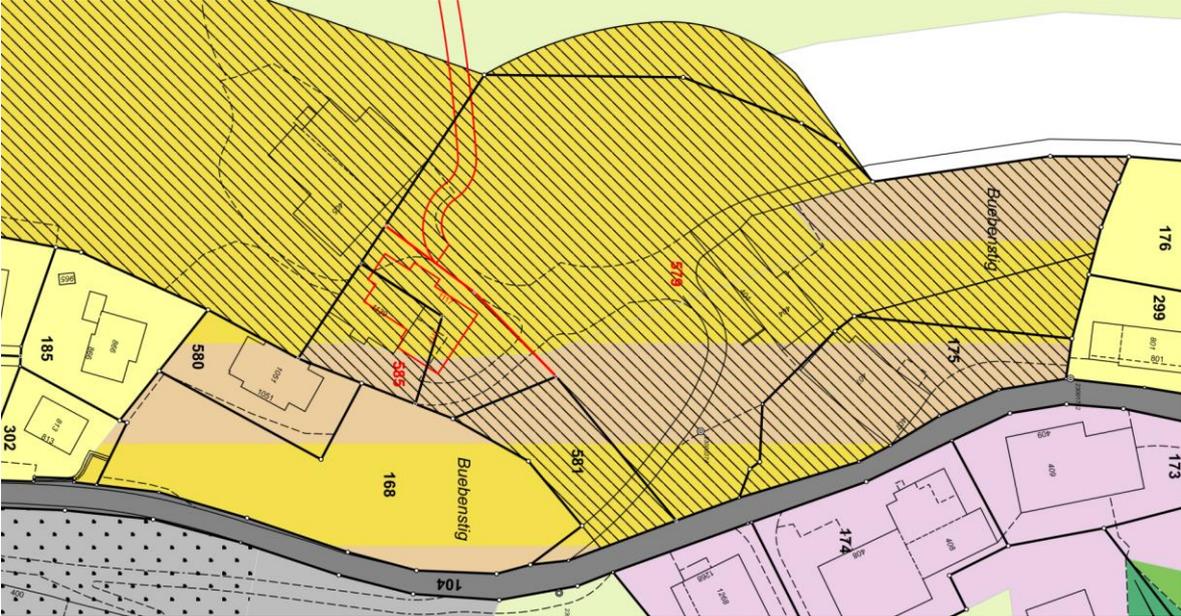
#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

#### Beurteilung / Abwägung

Die öffentlichen Interessen werden hoch gewichtet. Die Zweckmässigkeit des Quartierplans ist aus genannten Gründen (Begründung/Beurteilung) nicht mehr gegeben. Der Fortbestand des Quartierplans steht nicht im öffentlichen Interesse. Durch die Aufhebung sind Interessen an einer Verdichtung auf der Parzelle nach den Möglichkeiten des Baureglements zulässig und werden nicht durch den Erhalt der veralteten Vorschrift erschwert.

Die privaten Interessen werden bei der Aufhebung berücksichtigt. Es entstehen keine Beeinträchtigungen dadurch. Für die erstellten Bauten besteht die Bestandesgarantie.

Sondernutzungsplan	Genehmigung
Quartierplan Buebenstig	30.06.1998
<p><b>Planausschnitte</b></p>  <p><i>Originaler Baulinienplan</i></p>	
 <p><i>Ausschnitt Geoportal: ÖREB, Zonenplan kant. Darstellung</i></p>	
<p><b>Planungsinhalt / -zweck</b></p> <p>Der Quartierplan erfasst ein Gebiet im Buebenstig. Der Plan enthält Angaben über eine zweckmässige Erschliessung und Bebauung der Planungsgebiets. Es wird eine zusammengefasste Parkierung angestrebt. Der Strassenabstand wird mit Baulinien gesichert.</p>	
<p><b>Beurteilung / Begründung</b></p> <p>Der 25-jährige Quartierplan regelt hauptsächlich die Erschliessung des Quartiers. Die Erschliessung ist vorhanden. Das Planungsgebiet wurde bis heute nicht überbaut. Mit der Revision des Zonenplans</p>	

finden im 'Buebenstig' Verlagerungen und Rückzonungen der Bauzone statt, die erheblich geänderte Verhältnisse mit sich bringen. Das Gebiet ist zudem von Anpassungen der Zonen betroffen.

Aufgrund der aufgeführten geänderten Verhältnisse ist der Quartierplan nicht mehr zweckmässig. Für die erstellten Bauten besteht die Bestandesgarantie. Die Strassenabstände werden übergeordnet geregelt.

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur- und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 + Art. 3 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

#### Beurteilung / Abwägung

Der Erhalt des über 25-jährigen Quartierplans, der aufgrund der geänderten Verhältnisse nicht mehr als zweckmässig beurteilt wird, steht nicht im öffentlichen Interesse. Mit der Revision des Zonenplans wird die Entwicklung des Siedlungsgebiets im 'Buebenstig' neu geplant und entwickelt.

Die privaten Interessen werden bei der Aufhebung berücksichtigt. Es entstehen keine Beeinträchtigungen mit der Aufhebung. Für die Bauten innerhalb des Geltungsbereichs besteht Bestandesgarantie.



### Planungsinhalt / -zweck

Der Quartierplan Alpenrose, OB. Risi und Blatten unterteilt das Siedlungsgebiet in die entsprechend benannten Gebiete und regelt deren Bebauung und die Erschliessung. Die Baubereiche bzw. die Strassenabstände werden mit Baulinien definiert. Für die Bebauung werden Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung angegeben. Der QP scheidet zusätzlich eine Reservezone aus, die im Nichtbaugebiet liegt. Die Planänderungen von 1976 sind Anpassungen/Ergänzungen zur Kanalisation.

### Beurteilung / Begründung

Der Quartierplan ist über 45 Jahre alt. Seither hat sich das Quartier entwickelt und ist heute ausschliesslich einzelner Baulücken überbaut. Die Erschliessung wurde nur teilweise gemäss den Planungen ausgeführt. Das südlich der durchquerenden Kantonsstrasse liegende Gebiet wird mit dem QP 'Hintere Risi' (1990) zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet. Die Vorgaben des alten QP wurden für dieses Gebiet ersetzt. Der Geltungsbereich beschränkt sich deshalb auf das nördlich der Kantonsstrasse liegende Baugebiet. Dieses ist vollständig erschlossen und überbaut und bedarf keinem Erhalt des sehr alten Quartierplans. Eine Aufhebung wird als zweckmässig erachtet.

### Interessenabwägung

#### Öffentliche Interessen

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Innenentwicklung
- Förderung der Bebauung
- Erschliessungspflicht
- Schutz (Natur- und Kulturschutz)
- Aufhebung Widerspruch SNP / neuem (übergeordnetem) Recht
- Aktuelle Planungen / Zweckmässigkeit

Art. 1 + Art. 3 RPG

Art. 56 BauG

Art. 57 BauG

#### Private Interessen

- Eigentums- / Bestandesgarantie
- Bebauung nach Regelbauweise / Verdichtungsmöglichkeiten
- Keine Beeinträchtigung infolge zusätzlicher Immissionen

### Beurteilung / Abwägung

Ein Erhalt des über 45-jährigen Quartierplans, der nur noch für ein kleines, vollständig erschlossenes und überbautes Teilgebiet gilt, liegt nicht im Öffentlichen Interesse. Eine Zweckmässigkeit ist nicht mehr gegeben. Der am 1. Oktober 1990 genehmigte Quartierplan 'Hintere Risi' ersetzt den Quartierplan 'Alpenrose, OB. Risi und Blatten' im südlichen Bereich. Mit der Aufhebung wird die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele der Innenentwicklung zumindest nicht durch Baulinien und weitere Bestimmungen in den SBV erschwert oder verhindert. Eine Aufhebung ist von hohem öffentlichem Interesse und hat keine negativen Auswirkungen.

Für die privaten Interessen entstehen keine Einschränkungen. Für die Bauten gilt die Bestandesgarantie. Private Interessen an einer Verdichtung auf der Parzelle sind nach den Möglichkeiten des Baureglements zulässig.

## **6 Rechtsverfahren**

### **6.1 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. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

### **6.2 Vorprüfung**

Die Aufhebung der Sondernutzungspläne wurde vom Gemeinderat am 04.10.2023 behandelt und gemäss Art. 45 BauR am xx.xx.xxxx dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom xx.xx.xxxx bezog das Amt für Raum und Wald Stellung.

### **6.3 Öffentliche Auflage**

### **6.4 Erlass und Genehmigung**