Kanton Appenzell Ausserrhoden
Politische Gemeinde Schwellbrunn

gemeinde schwellbrunn
dem Himmel etwas näher

Differenzplan

1 : 5'000

Öffentliche Auflage

Massnahmen

- Rückzonung Bauzone in Landwirtschaftzone gem. Festsetzung KRP
- Rückzonung Bauzone in Landwirtschaftzone L
- Umzonung in Grünzone im Baugebiet GRi
- Umzonung in W1, W2 und WG2
- Einzonung Landwirtschaftszone L in Kernzone K
- Einzonung in Wohnzone W2
- Einzonung Landwirtschaftszone L in Kurzone KU
- Aufhebung Zone mit Quartierplanpflicht
- Erlass Zone mit Sondernutzungsplanpflicht
- Reduktion übriges Gemeindegebiet
- Überlagernde Zone Wintersport WS neu
- Überlagernde Zone Wintersport WS aufgehoben
- Ausscheidung Verkehrsflächen innerhalb Bauzone Vfi (bestehende Bauzone)

Informeller Inhalt

- Bestehende Bauzone
- Bestehende Grünzone in Bauzone
- Gewässer
- Wald
- Gefahrenzone (gering, mittel, erheblich)

Reduzierung der Bauzone um 1.1 ha

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
R 1	167	1'659	W2	L	Redimensionierung am Siedlungsrand und Optimierung der Bauzone
R 2	121	4'973	W2	L	Erhalt Grünstruktur, Topographie erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.1	486	848	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.2	487	493	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.3	488	602	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.4	489	687	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.5	490	1'039	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
U 1.6	899	699	W2	GRS	Naturgefahren vorhanden, Topographie (steiles Gelände) erschwert sinnvolle Bebauung
		11'000 m² -> 11'000 m² Rückzonungen aufgrund Festsetzungen im KRP			

Rückzonungen in L -> Kompensation

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
R 3	179	1'469	W2	L	Redimensionierung am Siedlungsrand und Optimierung der Bauzone
R 4	167	589	W2	L	Redimensionierung am Siedlungsrand und Optimierung der Bauzone
R 5	135	61	W2	L	Optimierung der Bauzone, Anpassung an Parzellierung
R 6	944	211	W1	L	Optimierung der Bauzone, Anpassung an Parzellierung
R 7	415	257	W1	L	Optimierung der Bauzone
R 8	320	218	WG2	L	Optimierung der Bauzone, Bebauung der Restfläche saum möglich
R 9	306	348	WG2	L	Optimierung der Bauzone, Bebauung der Restfläche saum möglich
R 10	600	60	OE	L	Flächengleicher Abtausch mit E3
		5'315 m² -> 3'613 m² für Flächenverlagerung E1			

Umzonungen in GRi

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
U 2.1	419	154	W1	GRIF	Bebauung auf Restfläche zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht möglich
U 2.2	1106	95	W1	GRIF	Bebauung auf Restfläche zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht möglich
U 2.3	461	114	W1	GRIF	Bebauung auf Restfläche zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht möglich
U 2.4	462	86	W1	GRIF	Bebauung auf Restfläche zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht möglich
U 2.5	463	116	W1	GRIF	Bebauung auf Restfläche zwischen zwei Erschliessungsstrassen nicht möglich
U 3	106	157	WG2	GRS	Topographie erschwert Bebauung, Gewässerraum
U 4	880	95	OE	GRS	Topographie erschwert Bebauung, Gewässerraum
U 5	163	546	VFI	GRIE	Zweckmässige Anpassung Nutzungszone
		1'363 m²			

Umzonungen innerhalb Bauzone

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
U 6	179	653	W2	WG2	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 7	179/181	380	WG2	W2	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 8	-	-	-	-	Zonenplanänderung GE rot/blk
U 9	168	41	WG2	W1	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 10	900	58	W2	K	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 11	28	92	W2	OE	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 12	167	77	W2	W1	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 13	1026/922	135	W2	W1	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U 14	1031	1	W1	W2	Anpassung Nutzungszone an tatsächliche Gegebenheiten
U		**1'437 m²**			

Umzonungen Bauzone in Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFiB

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
U 15	179/181	415	WG2	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 16	170	743	OE	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 17	diverse	117	W2	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 18	166	661	W1	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 19	diverse	1'278	W3	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 20	diverse	126	W1/GRef	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 21	123	724	WZ/KU	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 22	141/1055	294	KU	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 23	diverse	230	K	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 24	28	1'336	WZ/WG2	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 25	diverse	494	K/OE	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 26	11	260	OE/WG3	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 27	2	111	GRS/WG3	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 28	600	955	OE/KU	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 29	diverse	382	W1/WZ	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 30	324/334	477	W1	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 31	598/596	725	W1	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 32	diverse	828	I	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U 33	329	303	I	VFI	Zuweisung Verkehrsflächen im Baugebiet
U		**11'145 m²**			

Einzonungen Entwicklungsgebiet E1

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
E 1.1	165	289	L	W2	Erschliessungsgebiet
E 1.2	1001	2'864	L	W2	Erschliessungsgebiet
E 1		**3'153 m² -> Entwicklungsgebiet Hinter der Kirche / Sonnenberg. Einzonung von 3'153 m² aus den Rückhomverlagerungen**			

Weitere Einzonungen

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
E 2.1	39	131	L	K	Erschliessung
E 2.2	1011	44	L	K	Umnutzung Gebäude, Erschliessung
E 2		**485 m² -> Anrondierung**			

E 3	600	60	L	OE	Korrektur Bauzone/Flächengleicher Abtausch mit R10
E 4	329	13	L	W1/OE	Korrektur Verkehrsfläche/Bauzone
E 5	168	38	L	GRS	Korrektur Bauzone
E 3-5		**111 m² -> Kompensationen für Rückzonungen und Umzonungen**			

E 6	167/391	531	ÜG	VFI	Zuweisung der Erschliessung zur Bauzone/Verkehrsfläche
E 7	58/59	602	ÜG	VFI	Zuweisung der Erschliessung zur Bauzone/Verkehrsfläche
E 6-7		**1'133 m²**			

Reduktionen der übrigen Gemeindegebiete ÜG

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche m2	Zone alt	Zone neu	Begründung / Bemerkung
R 10.1	181	1'180	ÜG	L	Keine Erschliessung möglich aufg und der Festsetzungen des KRP zur Bauzonendimensionierung
R 10.2	167	2'921	ÜG	L	Keine Erschliessung möglich aufg und der Festsetzungen des KRP zur Bauzonendimensionierung
R 11.1	131	669	ÜG	L	Keine Erschliessung möglich aufg und der Festsetzungen des KRP zur Bauzonendimensionierung
R 11.2	300	1'614	ÜG	L	Keine Erschliessung möglich aufg und der Festsetzungen des KRP zur Bauzonendimensionierung
R 52	322/324/323		ÜG	L	Keine Erschliessung möglich aufg und der Festsetzungen des KRP zur Bauzonendimensionierung
R 10-11		**6'724 m² -> Reduktion ÜG**			

bhateam

bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch

Gez.	Kont.	Datum	Plan Nr.
rla	cbr	28.10.20	
rla	cbr	22.06.22	
rla	cbr	16.11.22	6642-01
rla	cbr	29.03.23	
			60/84 0.50 m²

E6: ÜG > VFi
531 m²

R50: ÜG > L
4628 m²
R 50.1: 1'180 m²
R 50.2: 2'921 m²

R3: W2 > L
1'469 m²

R4: W2 > L
589 m²

R1: W2 > L
1'659 m²

U6: W2 > WG2
653 m²

U7: WG2 > W2
380 m²

U9: WG2 > W1
41 m²

U4: OE > GRIS
95 m²

U3: WG2 > GRIS
157 m²

R2: W2 > L
4'973 m²

E4: L/GRaF > W1/OE
13 m²

RS1: ÜG > L
3098 m²
R 51.1: 1444 m²
R 51.2: 1654 m²

E1: L > W2
3'153 m²
E 1.1: 289 m²
E 1.2: 2'864 m²

U5: VFi > GRIE
546 m²

U10: W2 > K
58 m²

U11: W2 > OE
92 m²

R2: L > K
485 m²
E 2.1: 111 m²
E 2.2: 374 m²

E7: ÜG > VFi
602 m²

R10: OE > L
60 m²

E3: L > OE
60 m²

U2: W1 > GRIF
565 m²
U 2.1: 154 m²
U 2.2: 95 m²
U 2.3: 114 m²
U 2.4: 86 m²
U 2.5: 116 m²

U1: W2 > GRIS
4368 m²
U 1.1: 848 m²
U 1.2: 493 m²
U 1.3: 602 m²
U 1.4: 687 m²
U 1.5: 1039 m²
U 1.6: 699 m²

E5: L > GRIG
38 m²

R7: W1 > L
257 m²

U13: W2 > W1
135 m²

U14: W1 > W2
1 m²

U12: W2 > W1
77 m²

R5: W2 > L
61 m²

R6: W1 > L
211 m²

R9: WG2 > L
348 m²

R8: WG2 > L
218 m²

RS2: ÜG > L
12'341 m²

0 50 100 200 m

N