

Ortsplanungsrevision Schwellbrunn

Planungsbericht Nutzungsplanung

Öffentliche Auflage



Projekt-Nr. 6642 | Datum: 04.10.2023

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage und Revisionsgründe	4
1.2	Ortsplanungskommission	4
1.3	Planungsablauf	4
1.4	Grundlagen	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Gesetzgebung und Inventare des Bundes	6
2.2	Kantonale Gesetzgebungen und Planungen	6
2.3	Kommunale Planungen	6
3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
3.1	Zonenplan	7
3.2	Baureglement	9
4	Revision Zonenplan	10
4.1	Allgemein	10
4.2	Bauzonendimensionierung	10
4.3	Zonenplanänderungen	11
4.4	Zonenplan Gefahren	54
5	Revision Baureglement	54
5.1	Ausgangslage	54
5.2	Planungsrecht	55
5.3	Bauordnungsrecht – Formell	57
5.4	V Bauordnungsrecht – Materiell	57
5.5	Interessenabwägung	58
6	Weitere gesetzliche Bestimmungen und Planungsinstrumente	59
6.1	Erschliessungsprogramm	59
6.2	Bestehende Sondernutzungspläne	60
6.3	Belastete Standorte	61
6.4	Arbeitszonenmanagement AZM	61
6.5	Mehrwertabgabe	62
6.6	Baulandmobilisierung	62
6.7	Gewässerschutz	62
7	Interessenabwägung	64
7.1	Raumplanungsgesetz	64
7.2	Bundesinventare	64
7.3	Sachpläne Bund	64
7.4	Kantonaler Richtplan	64
7.5	Kantonaler Schutzzonenplan	65
7.6	Kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht BauG	65
7.7	Innenentwicklungsstrategie	65

8	Mitwirkung und Rechtsverfahren	66
8.1	Mitwirkung	66
8.2	Vorprüfung	66
8.3	Öffentliche Auflage	66
8.4	Genehmigung und Erlass	66
Anhang		I
A.	Nachweis Bauzonendimensionierung	I
B.	Zonenplanänderungstabelle	I

Auftraggeber:	Gemeinde Schwellbrunn, Dorf 50, 9103 Schwellbrunn
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Remy Lang
Projektnummer:	6642
Datum Version:	04.10.2023 Öffentliche Auflage

Titelbild: Luftaufnahme Schwellbrunn, Aumivi AG, Switzerland.

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe

1.1.1 Revisionsgrund

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung fand im Jahre 1995 statt. Seither hat der Gemeinderat gewisse Änderungen an Richtplan, Zonenplan und Baureglement vorgenommen (2009). Eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren bietet sich nun an, da sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG in verschiedener Hinsicht verändert haben.

- Revision des Kantonalen Richtplans
- Revision des Gesetztes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) und der Bauverordnung (BauV), 01.01.2019
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 01.05.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Der Gemeinderat GR von Schwellbrunn hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde gesamthaft zu revidieren.

1.1.2 Auftragsvergabe

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.06.2018 wird das bhateam ingenieure ag, Frauenfeld, mit der Ortsplanungsrevision beauftragt.

1.2 Ortsplanungskommission

Die Planung wurde, gemeinsam mit dem bhateam ingenieure ag, in der Ortsplanungskommission erarbeitet. Die OPK setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Markus Schmidli (Gemeinderat)
- Ueli Frischknecht (Gemeindepräsident)
- Marcel Steiner (Mitglied)
- Martin Danuser (Mitglied)
- Daniela Mohr (Gemeindeschreiberin, Mitglied)

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision der kommunalen Richtplanung erfolgt nach den kantonalen Vorgaben:

- Erarbeitung Zonenplan, Umsetzung aus dem Richtplan
- Erarbeitung Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen BauG und BauV
- Verabschiedung zur Vorprüfung durch Gemeinderat
- Vorprüfung durch Departement für Bau- und Volkswirtschaft
- Mitwirkung mit Informationsveranstaltung und Vernehmlassung (Volksdiskussion)
- Auswertung der Vernehmlassung
- Öffentliche Auflage
- Erlass durch den Gemeinderat
- Fakultatives Referendum (allenfalls Volksabstimmung)
- Genehmigung durch den Regierungsrat des Kanton Appenzell Ausserrhoden
- Inkrafttreten mit Rechtskraft der Genehmigung durch Gemeinderat

1.3.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf Art. 3 des Kantonalen Baugesetzes BauG. Sie wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt.

1.3.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

Damit die Ortsplanung genehmigt werden kann, muss gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde und unter Berücksichtigung von § 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV, über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (§26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (§ 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (§ 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (§ 13 RPG) und den Richtplan (§ 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.4 Grundlagen

- | | |
|--|-----------------------------|
| ▪ Raumplanungsgesetz RPG und Verordnung RPV | 2019 |
| ▪ Sachpläne Bund | |
| ▪ Raumkonzept Kanton | Stand 1. Januar 2019 |
| ▪ Kantonaler Richtplan | Stand 1. Januar 2019 |
| ▪ Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht | 2003 (Stand 1. Januar 2019) |
| ▪ Bauverordnung BauV | 2003 (Stand 1. Januar 2019) |
| ▪ Gefahrenkarte | 2019 |
| ▪ Raum+ Appenzell Ausserrhoden | 2019 |

1.4.1 Kommunale Grundlagen

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| ▪ Zonenplan | 1995 (Stand Oktober 2013) |
| ▪ Baureglement | 16. Dezember 2008 |
| ▪ Schutzzonenplan | 8. August 1995 |
| ▪ Kommunalen Richtplan | Teilrevision 2009 |
| ▪ Richtplan Fuss- und Wanderwege | 1998 |

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Gesetzgebung und Inventare des Bundes

Die Gesetzgebung und Inventare des Bundes werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Sie sind im Planungsbericht zum kommunalen Richtplan ausführlich dokumentiert. Die Auflistung zeigt die im genannten Bericht berücksichtigten Planungen und Inventare:

- Raumplanungsgesetz RPG
- Raumkonzept Schweiz
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

2.2 Kantonale Gesetzgebungen und Planungen

Die folgenden für die Gemeinde verbindlichen kantonalen Planungen werden ebenfalls im Planungsbericht zum kommunalen Richtplan berücksichtigt:

- Raumkonzept
- Kantonaler Richtplan KRP
- Kantonaler Schutzzonenplan
- Kantonales Baugesetz
- Kantonales Arbeitszonenmanagement
- Kantonale Gefahrenkarte

2.3 Kommunale Planungen

Die bestehenden kommunalen Planungen (Richtplan, Richtplan Fuss- und Wanderwege und Schutzzonenplan) sowie weitere Planungen und relevante Themen werden ebenfalls im Planungsbericht zum kommunalen Richtplan detailliert behandelt.

3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde, datiert vom August 1995 und beinhaltet mehrere Teilzonenplanänderungen. Der aktuelle Stand des Zonenplans (Oktober 2013) beinhaltet alle genehmigten Teilzonenplanänderungen bis 2014.

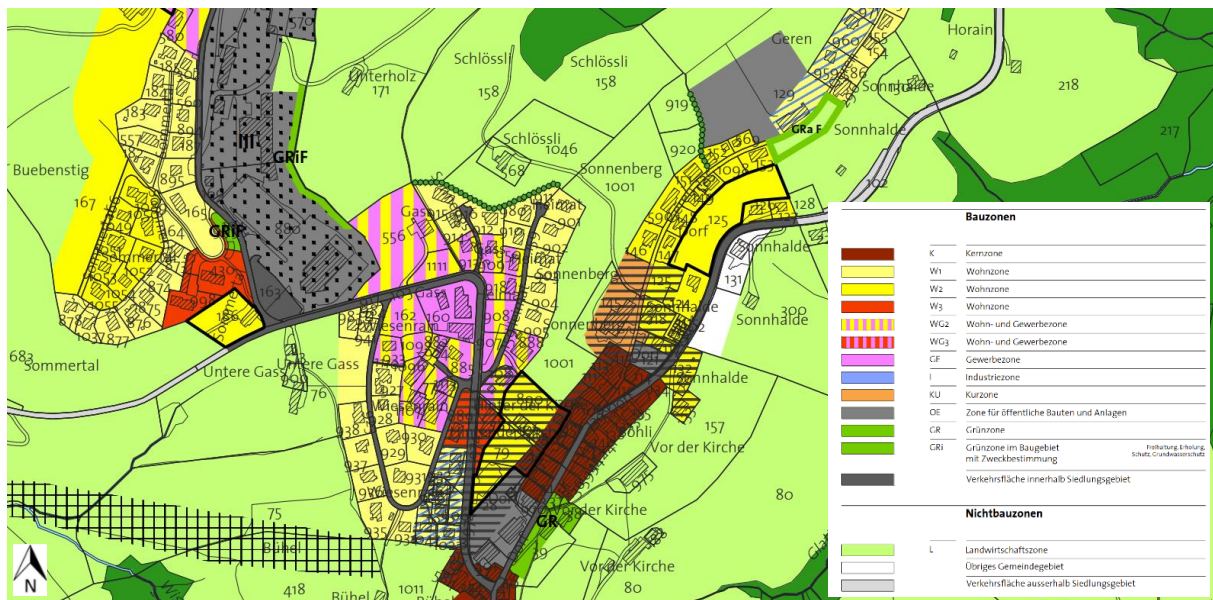


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan, Stand Oktober 2013

Seit 2014 wurden drei weitere Zonenplanänderungen vorgenommen. Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt.

3.1.1 Teilzonenplan Egg

Mit der Zonenplanänderung Egg von 2016 wurden zwei Anpassungen an der Zonierung durchgeführt. Die Kernzone im Bereich Gasthaus Ochsen wurde angepasst. Es wurden 234 m² der Kernzone zugewiesen. Im Gegenzug wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich des Schulgebäudes im 'Weier' reduziert.



3.1.2 Teilzonenplan Eisigeli II:

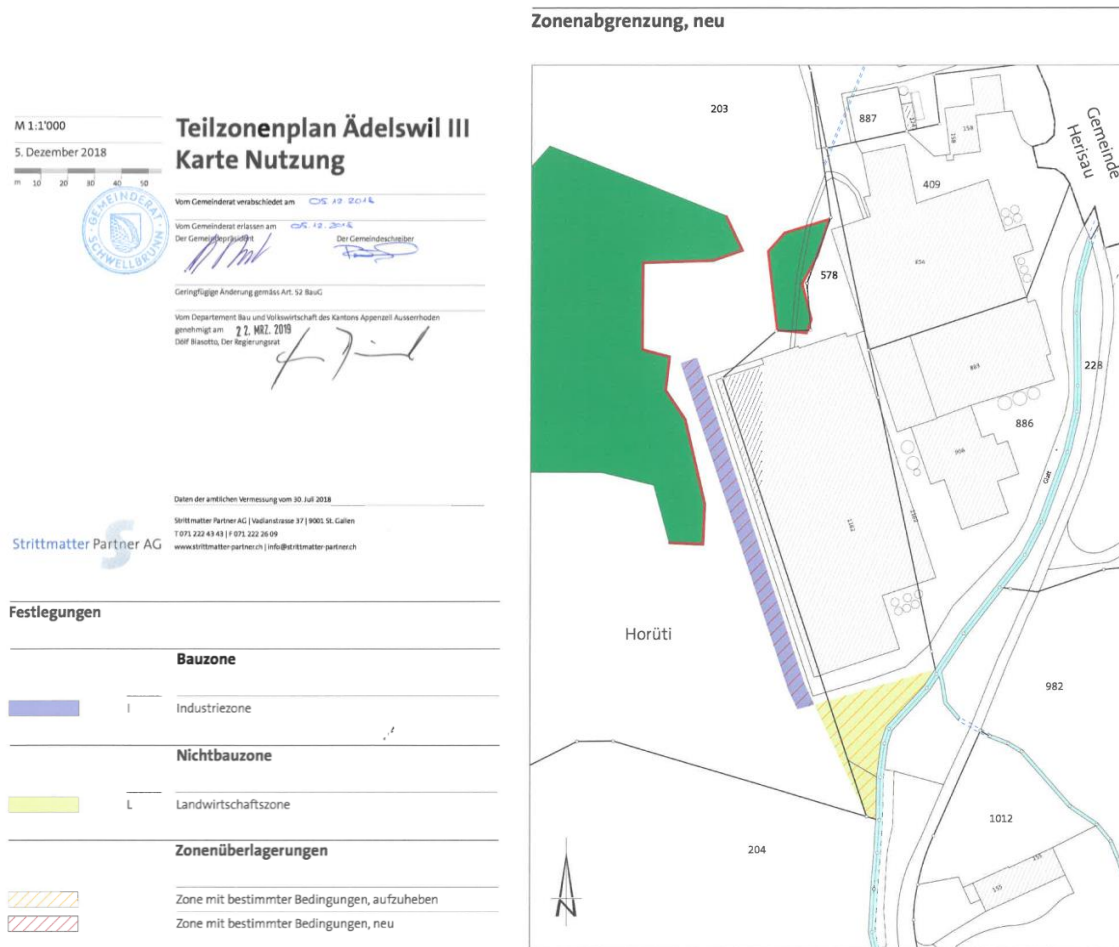
Die Teilzonenplanänderung im Eisigeli wurde am 04. Juli 2017 durch das Departement für Bau und Volkswirtschaft genehmigt. Die Zonenplanänderung bezweckte eine Betriebserweiterung des dort ansässigen Gewerbes durch einen flächengleichen Abtausch. Im Gegenzug zur Einzonung wurde die identische Fläche im Osten auf derselben Liegenschaft der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Zonenplanänderung Eisigeli II, 04.07.2017

3.1.3 Teilzonenplan Ädelswil III:

Zur Erstellung einer Stützmauer wurden ca. 500 m² von der Grünzone und Landwirtschaftszone in die Industriezone eingezont. Im Gegenzug wurde im Süden die gleiche Fläche von der Industriezone in die Landwirtschaftszone rückgezont. Gleichzeitig wurde die Gefahrenzone entsprechend der neuen Bauzonenabgrenzung angepasst. Der Gemeinderat hat den Teilzoneplan Ädelswil III am 5. Dezember 2018 erlassen. Die Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft erfolgte am 22. März 2019.



3.2 Baureglement

Das Baureglement beinhaltet allgemeine Bauvorschriften für das ganze Gemeindegebiet sowie spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die im kommunalen Zonenplan aufgeführten Zonen. Gemäss Art. 15 des BauG werden im Baureglement insbesondere folgende Vorschriften erlassen:

- Art sowie minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung;
- Bauweise;
- Bauhöhe und Geschosszahl;
- Grenzabstände und Gebäudeabstände;
- Anforderungen an die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone;
- Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung;
- Rahmenbedingungen bei Bauarbeiten;
- kommunale Schutzvorschriften;
- kommunale Erschliessungsvorschriften;
- Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben insbesondere für Autoabstellplätze.

Das Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn wurde letztmals im Jahr 2008 überarbeitet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Baureglement überprüft, auf die geänderten Verhältnisse angepasst und ergänzt.

4 Revision Zonenplan

4.1 Allgemein

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, die Nutzungsplanung. Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Die Bauzone wurde gemäss den Festsetzungen des kantonalen Richtplans um 1.1 ha reduziert (KRP S.1.2). Die im kommunalen Richtplan festgesetzte kompakte Siedlungsentwicklung in zentraler Lage wird im Rahmen der Revision umgesetzt. Des Weiteren wurde die Bauzone über das gesamte Gemeindegebiet überprüft und optimiert. Mit der Optimierung der Bauzone wird die Entwicklung der Gemeinde gelenkt. Hauptsächlich basieren die Ein-, Rück- und Umzonungen aufgrund folgender Kriterien und Grundsätze:

- Das Siedlungsgebiet in Anwendung von Art. 15 RPG auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abstimmen
- Umsetzung der im kantonalen Richtplan festgesetzten Bauzonenreduzierung
- Die Gemeinde als attraktiver Wohnort an geeigneter Lage weiterentwickeln
- Anpassungen an die aktuelle Situation und den Stand der übergeordneten Planungen
- Optimierung der Bauzone

4.2 Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde überprüft im Rahmen der Ortsplanung die Lage und Grösse ihrer Bauzonen. Gemäss dem Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Sind die Bauzonen überdimensioniert, ist die Gemeinde verpflichtet diese zu reduzieren (RPG, Art. 15). Aus den kantonalen Berechnungen, anhand der technischen Richtlinien des Bundes, resultiert für Schwellbrunn eine Siedlungsgebietsreduktion von 1.1 ha. Neben der Dimensionierung ihrer Bauzonen muss die Gemeinde auch eine Minstdichte der Bauzonen nachweisen. Gemäss dem kantonalen Richtplan und dessen Raumkonzept muss Schwellbrunn (ländliche Gemeinde gem. Zuweisung Gemeindetyp, KRP) eine Minstdichte für die kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen von 40.1 EB/ha (Einwohner und Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) pro Hektare) anstreben. Wird die Minstdichte mit dem rechtskräftigen Zonenplan bereits erreicht oder übertroffen gilt es, die aktuelle Dichte zu halten. Schwellbrunn weist gemäss aktuellem Stand 2023 (Revisionstand der Nutzungsplanung) eine Dichte von 43.6 EB/ha (IST-Dichte) auf. Die Gemeinde wird mit der Revision beauftragt die Bauzonen so zu dimensionieren, dass die IST-Dichte mindestens gehalten werden kann. Höhere Verdichtungsziele seitens der Gemeinde können angestrebt werden.

Die Bauzonendimensionierung erfolgt unter der Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten übergeordneten Vorgaben. Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss aktuellem Stand eine Auslastung der kapazitätsrelevanten Bauzonen von 92 % auf, was einer IST-Dichte von 43.6 EB/ha entspricht. Mit der Revision wird eine Auslastung von 97% und eine Dichte der kapazitätsrelevanten Zonen von 43.8 EB/ha erreicht. Eine Auslastung von 100 % entspricht dem, laut kantonalen Berechnungen ausgesprochenen Bedarf an kapazitätsrelevanten Bauzonen für den Zonenplanhorizont von 15 Jahren. Bereits geringe Entwicklung der Bevölkerung und Beschäftigten haben sichtbare Auswirkungen auf die Auslastung. Es wird davon ausgegangen, dass mit der gesellschaftlichen Entwicklung (Bevölkerungsentwicklung, anstehende Generationenwechsel) eine Auslastung von 100 % der kapazitätsrelevanten Bauzonen erreicht wird.

Alle Zonenplanänderungen erfolgen nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und erfüllen die weiteren übergeordneten Vorgaben. Die qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wird gefördert.

Neben den kapazitätsrelevanten Bauzonen wurde der Bedarf für die weiteren Bauzonen gemäss Art. 15 RPG überprüft. Die Dimensionierung der Arbeitszonen wurde mit der Revision des kommunalen Richtplans überprüft. Alle Arbeitsstätten sind fast vollständig bebaut. Ein zukünftig aufkommender Bedarf für eine geringe Betriebserweiterung kann auf den in der Arbeitszone liegenden Parzellen gedeckt werden. Es besteht in den nächsten Jahren kein Bedarf, der eine Erweiterung der Arbeitszonen zur Folge hätte. Wird jedoch in Zukunft Bedarf aufkommen, welcher einer Neueinzonung bedürfte, ist dies auf Grundlage des KRP und Arbeitszonenmanagements zu überprüfen und im Gebiet 'Eisigeli' anzuordnen.

Die Dimensionierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde ebenfalls überprüft. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind genügend gross dimensioniert und lassen einen Spielraum für eine zukünftige Entwicklung zu. Aus der Schulraumbeurteilung 2020 der Gemeinde resultiert kein Erweiterungsbedarf der Schulräumlichkeiten. Eine Zentralisierung des Schulraumangebots soll zukünftig angestrebt werden. Für den Zonenplanhorizont werden keine Auswirkungen auf den Zonenplan erwartet. Für die weiteren öffentlichen Nutzungen besteht kein Bedarf, welcher Auswirkungen auf die Nutzungsplanung hat. Gesamthaft gesehen sind die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für den Horizont von 15 Jahre genügend dimensioniert.

4.3 Zonenplanänderungen

Insgesamt werden rund 2.5 Hektaren einer neuen Nutzungszone zugewiesen. Die für die Siedlungsgebietsreduktion relevante Fläche der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) wird um die notwendigen 11'000 m² reduziert. Weitere 3'153 m² Flächen der WMK werden am Siedlungsrand ausgezont und im Sinne der Flächenverlagerung in zentraler Lage wieder eingezont. Mit der Einzonung wird das in der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde ausgewiesene und im Richtplan festgesetzte Entwicklungsgebiet in der Ortschaft Schwellbrunn in der Nutzungsplanung umgesetzt. Mit weiteren Zonenplanänderungen, die zur Reduktion der Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK-Zonen) wird die Möglichkeit geschaffen, um Korrekturen der Bauzonenabgrenzung vorzunehmen.

Die Zonenplanänderungen werden im separaten Differenzplan zum Zonenplan dargestellt und in folgende Kategorien unterteilt:

- **Rückzonungen (R):** Reduktion der Bauzone durch Rückzonung in Landwirtschaftszone
- **Einzonungen (E):** Einzonung von Nichtbauzone in Bauzone
- **Umzonungen (U):** Umzonungen in andere Nutzungszone

Sämtliche Zonenplanänderungen sind nachfolgend dokumentiert. Die Begründung/Dokumentation erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Zeitpunkt der Einzonung
- Lage (Lage im Siedlungsgebiet/ISOS)
- Bedeutung für Siedlungsentwicklung
- Nutzung
- Stand der Erschliessung
- Naturgefahren
- Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung (Fruchtfolgeflächen...)

4.3.1 Rückzonungen in Landwirtschaftszone

Der Kanton hat im kantonalen Richtplan festgesetzt, dass die Gemeinde Schwellbrunn mit der Ortsplanungsrevision eine Fläche von 1.1 ha an Wohn-, Misch- und Kernzonen der Landwirtschaftszone zuweisen muss, aufgrund der zu gross dimensionierten Bauzone. Mit der vom Kanton definierten Reduzierung des Siedlungsgebietes werden die Vorgaben des RPG umgesetzt. Die folglich aufgelisteten Rückzonungen ergeben insgesamt ca. 1 Hektare.

Bei den Rückzonungen in die Landwirtschaftszone handelt es sich um kapazitätsrelevante Auszonungen nämlich von einer für die kapazitätsrelevanten Bauzone (Wohn-, Misch-, Kernzone) in eine nicht kapazitätsrelevante Zone (Landwirtschaftszone).

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Begründung	kapazitäts-relevant
Reduktion Siedlungsgebiet gem. KRP S.1.2					
R 1	167	1'659	W2 in L	Redimensionierung Siedlungsgebiet, Entwicklung Quartier Buebenstig/Sommertal	Ja
R 2	125	4'973	W2 in L	Erhalt siedlungsgliedernder Freiraum und Grünkorridor, Topografie erschwert sinnvolle Bebauung und Erschliessung	Ja
Rückzonungen zur Flächenkompensation					
R 3	579	1'469	W2 in L	Neuausrichtung Quartier Buebenstig/Sommertal	Ja
R 4	167	589	W2 in L	Neuausrichtung Quartier Buebenstig/Sommertal	Ja
R 5	535	61	W2 in L	Optimierung der Bauzone, Anpassung an Parzelle	Ja
R 6	944	211	W1 in L	Optimierung der Bauzone, Anpassung an Parzelle, Gewässerraum	Ja
R 7	415	257	W1 in L	Optimierung der Bauzone, Anpassung (Wunsch Grundeigentümer)	Ja
R 8	320	218	WG2 in L	Erweiterung / Bebauung auf Restfläche nicht möglich	Ja
R 9	306	348	WG2 in L	Bebauung aufgrund schwer zu erschliessenden Grundstücks kaum möglich	Ja
R 10	600	60	OE in L	Korrektur der Bauzone / flächengleicher Abtausch mit E3	Nein

Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen detailliert aufgeführt und erläutert. Die Farbgebung entspricht der jeweiligen zugewiesenen Zone.

R 1**Wohnzone W2 > Landwirtschaftszone L**

Die grösste unbebaute Baulandreserve der Gemeinde im Gebiet Sommertal/Buebenstig wird in der Ortsplanungsrevision neu aufgenommen. Das Gebiet ist für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde von Bedeutung. Es soll jedoch neu ausgerichtet, siedlungsverträglich und moderat entwickelt werden und gleichzeitig zur geforderten Siedlungsgebietsreduktion beitragen (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: Die Fläche wurde mit der letzten Teilrevision des Zonenplan 2013 eingezont.

Lage: Die Bauzone liegt dezentral ausserhalb der ÖV-Güteklassen, am sensiblen Siedlungsrand und an teilweise steiler Hanglage. Das Gebiet ist nicht vom ISOS und Fruchtfolgeflächen FFF betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 167.

Nutzung: Bestand: Wohnzone W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht / Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: baureif / teilweise erschlossen

Naturefahrungen: Gemäss Gefahrenkarte wird die Parzelle 167 im südlichen Bereich von einer mittleren Gefährdung tangiert.

Änderung: Das Gebiet ist im kommunalen Richtplan als mögliche Siedlungsgebietsreduktion ausgewiesen. Die Zonenplanänderung ist Bestandteil der geforderten Bauzonenreduktion von 1.1 ha und erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Topografie einiger Teilflächen erschwert eine sinnvolle Bebauung der am Siedlungsrand liegenden gesamten Bauzonenfläche. Durch die Rückzonung wird die übermässige Bauzonentiefe auf ein zweckmässiges Mass reduziert. Die Reduktion beläuft sich auf insgesamt 1'659 m².

Es wird eine kompakte und bebaubare Fläche geschaffen, die effizient und sinnvoll erschlossen werden kann. Die betroffenen Teilflächen werden in die angrenzende Landwirtschaftszone (L) ausgezont.

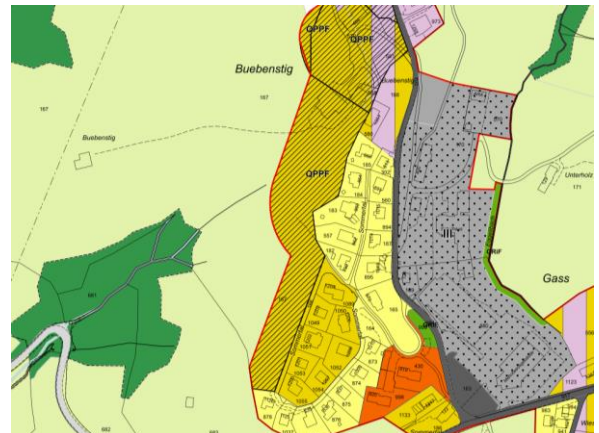


Abbildung 2: Zonenplan Bestand

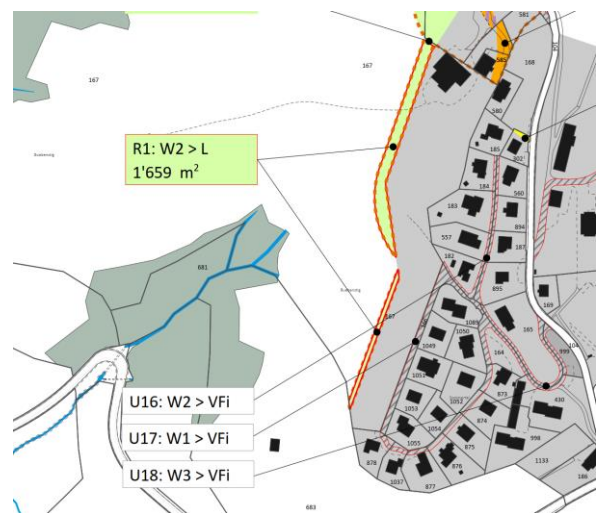


Abbildung 3: Zonenplanänderung



Abbildung 4: Zonenplan Neu

R 2**Wohnzone W2 > Landwirtschaftszone L**

Die Baulandreserve im Gebiet Sonnhalde ist von der Zonenplanrevision betroffen. Die unbebaute Bauzone trägt zur geforderten Siedlungsgebietsreduktion bei (kommunaler Richtplan, S.2).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schwellbrunn ausserhalb der ÖV-Güteklassen an steiler Hanglage. Das Gebiet ist nicht vom ISOS und FFF betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 125.

Nutzung: Bestand: Wohnzone W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht.
Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: teilweise erschlossen.

Naturgefahren: Gemäss Gefahrenkarte ist die Parzelle von einer mittleren Gefährdung betroffen.

Änderung: Die Rückzonung ist Bestandteil der geforderten Siedlungsreduktion von 1.1 ha. Die Parzelle 125 mit einer Fläche von 4'973 m² wird ausgezont. Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Topografie erschwert eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung.

Eine Überbauung würde das Ortsbild von Schwellbrunn wesentlich verändern. Mit der Änderung werden wertvolle Freiflächen erhalten.



Abbildung 5: Zonenplan Bestand

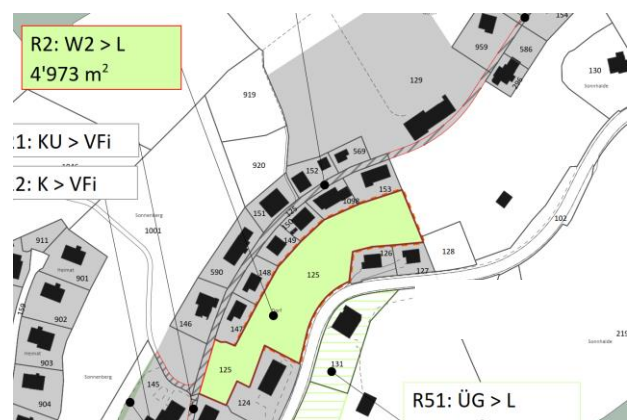


Abbildung 6: Zonenplanänderung



Abbildung 7: Zonenplan Neu

Interessenabwägung R1 und R2		
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen		R
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Förderung der Innenverdichtung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG</u> ▪ Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen	1+2
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>NHG /Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Lage an Siedlungsrand	1+2
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsgebietsreduktion von 1.1 ha. ▪ Siedlungsentwicklung nach innen	1+2
Baulandmobilisierung	▪ Vertragliche Vereinbarung zur Überbauung	1
Naturgefahren	▪ Betroffen von mittlerer Gefährdung (R1 minimal betroffen)	1+2
Private Interessen		
Eigentumsgarantie	▪ Eigentum weiterhin gewährleistet.	1+2
Ökonomisches Interesse	▪ Bebauung der Bauzonenreserve	1
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertminderung des Grundstücks	1+2
Bewertung und Abwägung der Interessen		
Die Öffentlichen Interessen sind für diese Massnahmen hoch zu gewichten. Mit den Rückzonungen wird den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie der kantonalen Forderung zur Siedlungsdimensionierung nachgekommen. Die Umsetzung der Siedlungsgebietsreduktion gilt als prioritäre Massnahme der Zonenplanrevision. Den Rückzonungen liegt ein detailliertes Verfahren zur Eruiierung der geeigneten Flächen zugrunde. Aus der Eruiierung geht hervor, dass diese Flächen am geeignetsten für die Reduktion des Siedlungsgebiets sind (siehe Erläuterung der einzelnen Massnahmen). Die privaten Interessen werden berücksichtigt. Die Rückzonung hat keine negativen Auswirkungen auf die Interessen der Anstösser. Bei der Rückzonung R1 wird eine kompakte und überbaubare Bauzone geschaffen. Die Rückzonung ist vom kantonalen Schutzplan (Hecken und Feldgehölze) betroffen. Das Konfliktpotenzial der im Westen der Rückzonung R1 verlaufenden, geschützten Hecke und der zukünftigen Überbauung wird durch die Auszonung reduziert. Von einer umfassenderen Auszonung mit dem Zweck des Heckenschutzes wird aufgrund der erhöhten Gefahr auf eine Verletzung des Trennungsgrundsatzes zwischen Bau- und Nichtbauzone (Art. 1 RPG) abgesehen. Verläuft die Zonengrenze nicht entlang der Parzellengrenze erhöht sich die Gefahr auf eine Verletzung des genannten Grundsatzes enorm.		

R 3 / R 4**Wohnzone W2 > Landwirtschaftszone L**

Die grösste unbebaute Baulandreserve der Gemeinde im Gebiet Sommertal/Buebenstig wird in der Ortsplanungsrevision neu aufgenommen. Das Gebiet ist für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde von Bedeutung. Es soll siedlungsverträglich und moderat entwickelt werden und gleichzeitig zur Kompensation der Bauzone in zentraler Lage beitragen (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: Die Fläche wurde mit der letzten Teilrevision des Zonenplan 2013 eingezont.

Lage: Die Bauzone liegt dezentral ausserhalb der ÖV-Güteklassen, am sensiblen Siedlungsrand und an teilweise steiler Hanglage. Das Gebiet ist nicht vom ISOS und FFF betroffen. Die Rückzonungen betreffen die Parzellen Nr. 579 bzw. Nr. 167.

Nutzung: Bestand: Wohnzone W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht / Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: baureif / teilweise erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Zonenplanänderung beachtet die in der Innenentwicklungsstrategie für das betroffene Gebiet festgelegten Entwicklungsziele und setzt diese um. Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die am Siedlungsrand liegenden Bauzonenflächen der Parzellen 579 und 167 werden im Bereich 'Buebenstig' um insgesamt 2'058 m² reduziert. Es wird eine kompakte und bebaubare Fläche geschaffen, die effizient und sinnvoll erschlossen werden kann. Die betroffenen Teilflächen werden der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeteilt. Das Kontingent der rückgezonten Flächen wird in zentrale Lage verlegt (Kompensation).

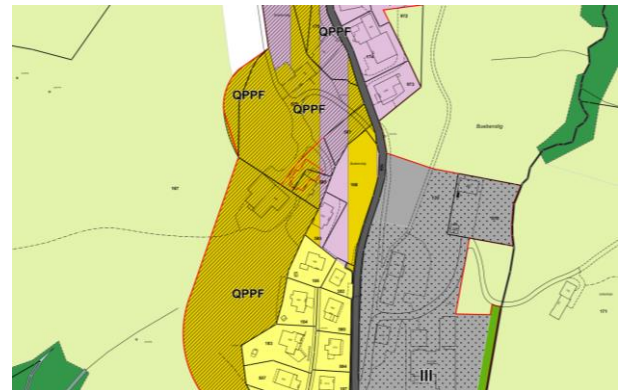


Abbildung 8: Zonenplan Bestand

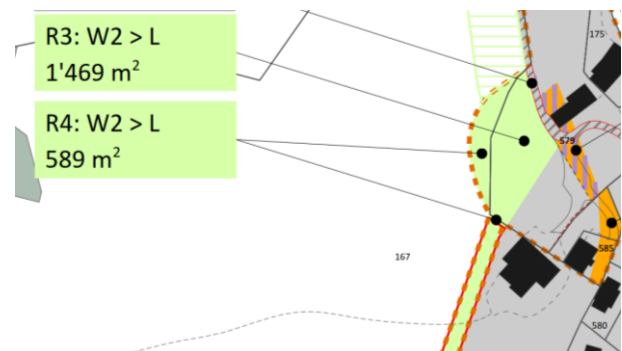


Abbildung 9: Zonenplanänderung



Abbildung 10: Zonenplan Neu

R 5**Wohnzone W2 > Landwirtschaftszone L**

Bei dieser Rückzonung handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Die auf der landwirtschaftlich genutzten Parzelle liegende Restfläche der Bauzone trägt zur Kompensation der Bauzone in zentrale Lage bei (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt dezentral, ausserhalb der ÖV-Güteklassen und am Siedlungsrand. Das Gebiet ist vom ISOS und von FFF nicht betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 535.

Nutzung: Bestand: Wohnzone W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht / Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: baureif

Naturgefahren: In diesem Bereich ist keine Gefährdung vorhanden.

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Bauzone der Parzelle 535 wird an die Parzellierung angepasst. Die Restfläche von insgesamt 61 m² ist nicht bebaubar. Sie wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugewiesen.

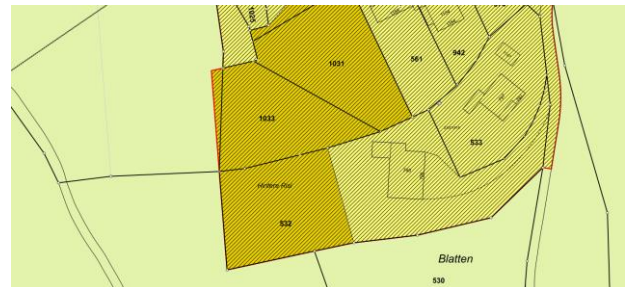


Abbildung 11: Zonenplan Bestand

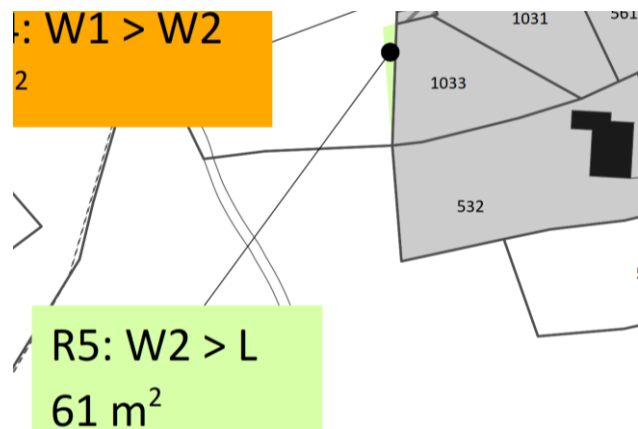


Abbildung 12: Zonenplanänderung

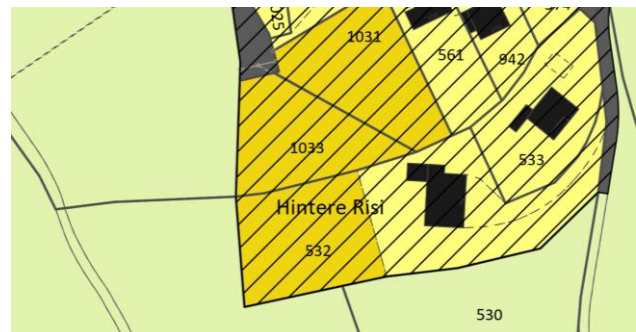


Abbildung 13: Zonenplan Neu

R 6**Wohnzone W1 > Landwirtschaftszone L**

Die Rückzonung R7 ist eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Die Restfläche wird als Kompensationsfläche verwendet (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: In letzter Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt dezentral, ausserhalb der ÖV-Güteklassen und am sensiblen Siedlungsrand. Das Gebiet ist vom ISOS und von FFF nicht betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 944.

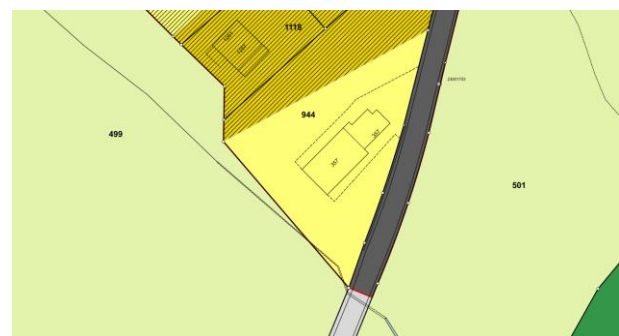


Abbildung 14: Zonenplan Bestand

Nutzung: Bestand: W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht / Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: erschlossen

Naturgefahren: In diesem Bereich keine Gefährdung vorhanden.

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Bauzone der Parzelle 944 befindet sich teilweise im kantonal festgesetzten Gewässerraum. Innerhalb des Gewässerraums sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Bei der rückgezonten Fläche handelt es sich um 211 m². Die am Siedlungsrand liegende Bauzonenfläche wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugeteilt.

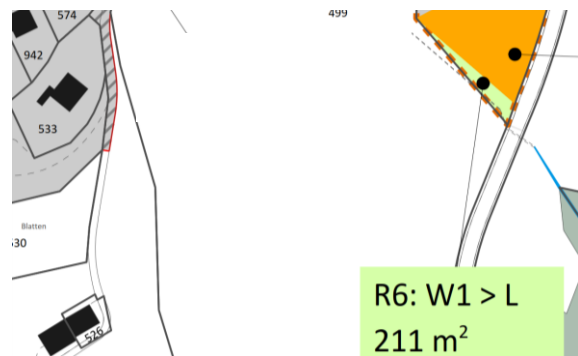


Abbildung 15: Zonenplanänderung

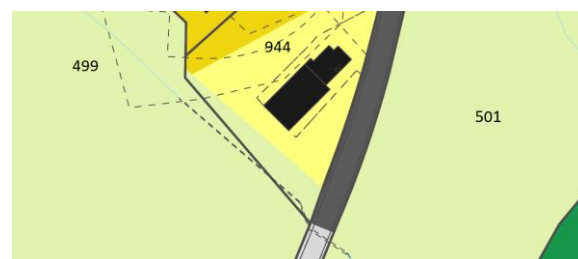


Abbildung 16: Zonenplan Neu

R 7

Wohnzone W1 > Landwirtschaftszone L

Bei dieser Rückzonung handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Die Teilfläche trägt zur Kompensation der Bauzone in zentrale Lage bei (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt dezentral ausserhalb der ÖV-Güteklassen und am Siedlungsrand. Das Gebiet ist vom ISOS und von FFF nicht betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 415.

Nutzung: Bestand: W1 / Neu: L

Stand der Erschliessung: erschlossen

Naturgefahren: Die Parzelle ist von mittlerer Gefährdung durch Rutschungen betroffen.

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von 257 m² der Parzelle 415 befindet sich in der Gefahrenzone und aufgrund der Topografie nur erschwert bebaubar. Der Grundeigentümer hat keine Bauabsichten. Die am Siedlungsrand liegende Bauzonenfläche wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugeteilt.



Abbildung 17: Zonenplan Bestand

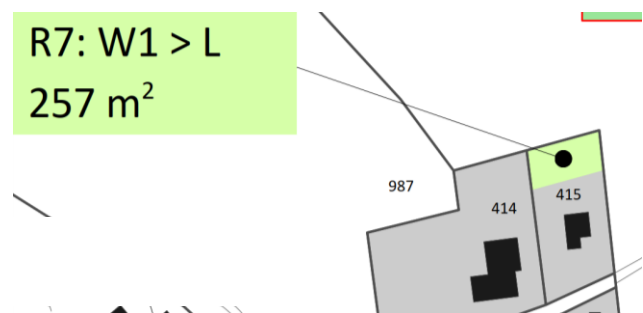


Abbildung 18: Zonenplanänderung



Abbildung 19: Zonenplan Neu

R 8

Wohn- und Gewerbezone WG2 > Landwirtschaftszone L

Bei dieser Rückzonung handelt es sich um eine Anpassung der Bauzone an die Parzellierung. Die Teilfläche trägt zur Kompensation der Bauzone in zentrale Lage bei (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt an der Hauptachse Schönengrund – Waldstatt und liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D. Das Gebiet ist vom ISOS und von FFF nicht betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 320.

Nutzung: Bestand: WG2 /Neu: L

Stand der Erschliessung: nicht erschlossen bzw. nicht bebaubar

Naturefahrungen: keine Gefährdung

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Bauzonenfläche der ansonsten landwirtschaftlich genutzten Parzelle 320 beträgt 218 m² und ist zu schmal für eine sinnvolle Bebauung. Die am Siedlungsrand liegende Bauzonenfläche wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugeteilt.



Abbildung 20: Zonenplan Bestand

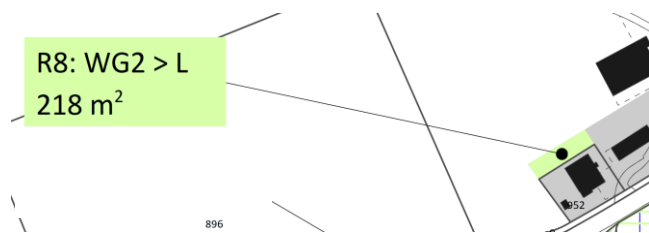


Abbildung 21: Zonenplanänderung



Abbildung 22: Zonenplan Neu

R 9

Wohn- und Gewerbezone WG2 > Landwirtschaftszone L

Bei dieser Rückzonung handelt es sich um eine Anpassung des Zonenplans an die tatsächliche Parzellierung. Die Teilfläche trägt zur Kompensation der Bauzone in zentrale Lage bei (kommunaler Richtplan, S.1).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.



Abbildung 23: Zonenplan Bestand

Lage: Die Bauzone liegt an der Hauptachse Schönengrund – Waldstatt und liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D. Das Gebiet ist vom ISOS und von FFF nicht betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle 306.

Nutzung: Bestand: WG2 / Neu: L

Stand der Erschliessung: nicht erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Eine sinnvolle Bebauung, auf der schwer zu erschliessenden Bauzonenfläche mit einer Grösse von 348 m² der Parzelle 306 ist kaum möglich. Die am Siedlungsrand liegende Fläche wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugeteilt.

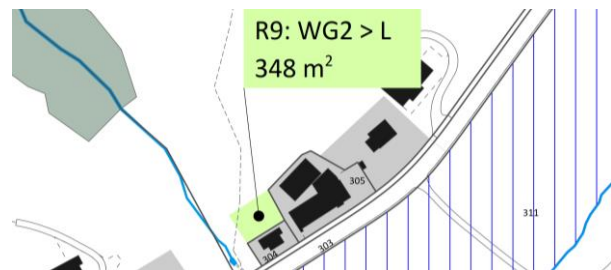


Abbildung 24: Zonenplanänderung

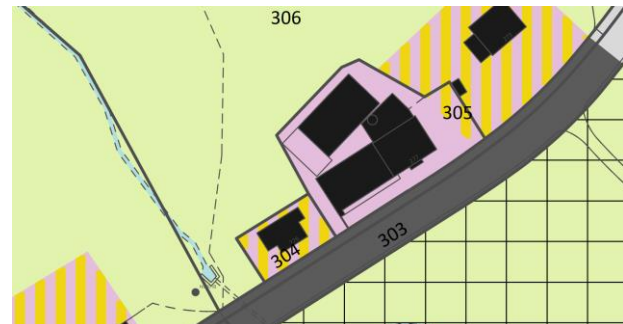


Abbildung 25: Zonenplan Neu

Interessenabwägung Rückzonungen R 3 – R 9	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Förderung der Innenverdichtung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG</u> ▪ Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>NHG / Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Lage an sensiblem Siedlungsrand
Gewässerschutz	<u>Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20)</u> ▪ Art. 36a GSchG ▪ Gewässerraum (R6)
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Naturgefahren	▪ Betroffen von mittlerer Gefährdung durch Rutschungen (R7)
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Erhalt Grundstücksfläche / Eigentum weiterhin gewährleistet
Wertsteigerung/-minderung	▪ Wertminderung durch Änderung der Grundnutzung

Bewertung und Abwägung der Interessen

Die Rückzonungen erfolgen nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Das öffentliche Interesse überwiegt die privaten Interessen. Die privaten Interessen werden bei den Rückzonungen berücksichtigt. Das kommunale Ziel der Siedlungsorientierung im Zentrum und der Schaffung kompakter Siedlungsräume wird bei diesen Zonenplanänderungen hoch gewichtet.

Den Rückzonungen liegt ein detailliertes Verfahren zur Eruiierung der geeigneten Flächen zugrunde. Die Flächen sind aufgrund verschiedener Gegebenheiten wie Naturgefahren, Topografie, Gewässer etc. für eine Bebauung ungeeignet (siehe Erläuterung der einzelnen Massnahmen).

R 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE > Landwirtschaftszone L

Bei dieser Rückzonung handelt es sich um eine Anpassung des Zonenplans im Sinne der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche der Bauzone liegt im Gebiet 'Risi', ausserhalb der ÖV-Gütekategorie und am Siedlungsrand. Die Zonenplanänderung ist nicht vom ISOS oder von Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Rückzonung betrifft die Parzelle Nr. 600.

Nutzung: Bestand: OE / Neu: L

Stand der Erschliessung: erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Rückzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von 60 m² ist Teil des flächengleichen Abtausches mit der Einzonung E3. Die am Siedlungsrand liegende Fläche wird der angrenzenden Landwirtschaftszone (L) zugeteilt.



Abbildung 26: Zonenplan Bestand

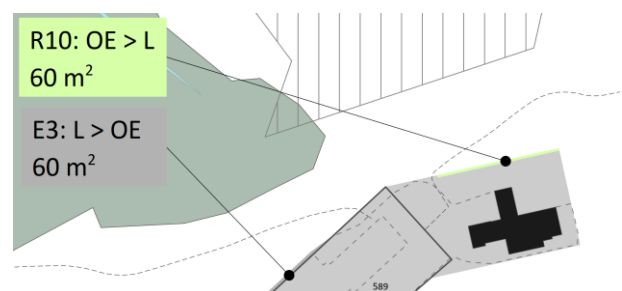


Abbildung 27: Zonenplanänderung

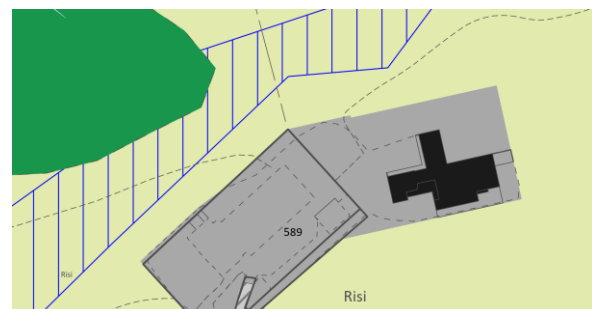


Abbildung 28: Zonenplan Neu

Interessenabwägung Rückzonung R 10

Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen

Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume
Kant. Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet

Naturgefahren	▪ Nicht betroffen
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Erhalt Grundstücksfläche
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertminderung durch Änderung der Grundnutzung
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Rückzonung erfolgen nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Das öffentliche Interesse der klaren Trennung des Baugebiets und Nichtbaugebiets überwiegt das private Interesse. Der Erhalt der Bauzonendimension sowie der Betrieb des Betreuungszentrums liegen im privaten Interesse. Die Zonenplanänderung ist Teil des flächengleichen Abtausches im Gebiet Risi (Einzonung E 3). Durch die Einzonung des Rundwegs im Norden des Betreuungszentrums wird dieser der nutzungskonformen Zone (Bauzone) zugewiesen. Damit wird die im öffentlichen Interesse liegende Verletzung des Trennungsgrundsatzes zwischen Bauzone und Nichtbauzone aufgehoben. Die für die Einzonung beanspruchten 60 m² werden mit der Rückzonung R 10 an anderer Stelle ausgezont. Der flächengleiche Abtausch bewirkt, dass keine zusätzliche Kapazität an Bauzonenfläche aufgewendet werden muss. Die privaten Interessen werden berücksichtigt. Aus dem flächengleichen Abtausch resultiert eine gleichbleibende Bauzonenfläche. Es entsteht keine Wertminderung des Grundstücks.	

4.3.2 Einzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans erfolgen mehrere Einzonungen. Die Zonenplanänderung E1 hat zum Ziel, neuen Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen. Bei E 2 handelt es sich um eine Arrondierung gemäss den Festlegungen des KRP (S 1.6). Die weiteren Einzonungen betreffen Korrekturen mit dem Ziel einer klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet oder Korrekturen der Zonenabgrenzung. Alle Zonenplanänderungen entsprechen dem im Jahr 2022 genehmigten kommunalen Richtplan und der dazugehörigen Innenentwicklungstrategie der Gemeinde. Ermöglicht werden die Einzonungen durch die Verlagerung peripher gelegener und nichtbebaubarer Flächen. Diese beanspruchten Flächen werden gleichzeitig ausgezont (Kap. 4.3.1: Rückzonungen).

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Begründung	kapazitätsrelevant
E 1.1 -1.2	145/1001	3'153	L in W2	Entwicklungsgebiet Wohnen	Ja
E 2.1 - 2.2	39/1015	485	L in K	Umnutzung inkl. Erschliessung	Ja
E 3	600	60	L in OE	Korrektur Bauzone/flächengleicher Abtausch mit R10	Nein
E 4	129	13	L in W1/OE	Korrektur Bauzonenabgrenzung	Ja
E 5	468	38	L in GRiS	Korrektur Bauzonenabgrenzung	Nein
E 6	167/301	531	ÜG in VF _i	Zuweisung zu Verkehrszone	Nein
E 7	58/59	602	ÜG in VF _i	Zuweisung zu Verkehrszone	Nein

Nachfolgend werden die Einzonungen detailliert dokumentiert und. Die Farbgebung entspricht der jeweiligen zugewiesenen Zone.

E 1**Landwirtschaftszone L > Wohnzone W2**

Die Innentwicklungsstrategie der Gemeinde sowie dem kommunalen Richtplan (S 4) streben eine Weiterentwicklung der Siedlung in zentraler Lage an. Die Einzonung erfolgt mittels Verlagerung (S 1.2) der dafür vorgesehenen rückgezonten Flächen. Die Machbarkeit der Entwicklung wurde vorgängig mit einer ortsbaulichen Studie geprüft. Die Studie prüft verschiedene Bebauungsmöglichkeiten ('Thesen') und zeigt auf, dass eine Entwicklung unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und landschaftlichen Ansprüche sowie den Schutzziele machbar ist. Aus den Erkenntnissen wird eine zweckmässige Fläche für dieses Gebiet ausgewiesen.

Einzonung: Nichtbaugebiet, Stand 2023. Nach dem Abschiessen der geforderten Siedlungsgebietsreduktion von 1.1 ha wird die Fläche einzont.

Lage: Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D und an zentraler Lage. Die Bauzone ist raumplanerisch besser und mit besserer Erschliessungsgüte angeordnet als die für die Verlagerung beanspruchten Flächen. Die Zonenplanänderung erfüllt Art. 30 Abs. 1^{bis} der RPV. Es sind keine FFF betroffen.

ISOS: Das Gebiet ist vom ISOS betroffen. Das Einzonungsgebiet schliesst unmittelbar an das Gebiet 1 (Dorfkern) an. Die ortsbauliche Studie zeigt die Machbarkeit einer Bebauung unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des ISOS auf. Es werden Massnahme zur Einhaltung der Schutzinteressen getroffen.

Nutzung: Bestand: L / Neu: W2 mit überlagender Sondernutzungsplanpflicht

Stand der Erschliessung: nicht erschlossen. Der Machbarkeit der Erschliessung folgt innerhalb dieses Kapitels (Abbildung 30).

Naturgefahren: keine Gefährdung.

Baulandmobilisierung: Mit der Einzonung schliesst die Gemeinde eine Vertragliche Vereinbarung zur Überbauung ab.

Änderung: Die Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante



Abbildung 29: Zonenplan Bestand

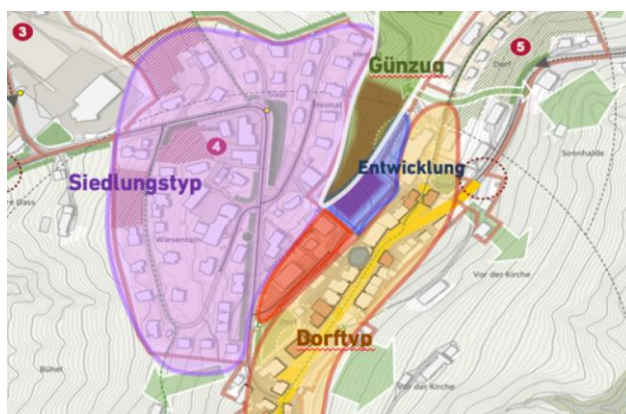


Abbildung 30: Ortsbauliche Studie, Atelier Bottlang AG

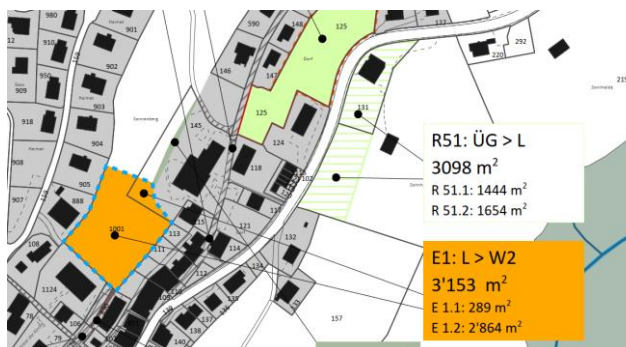


Abbildung 31: Zonenplanänderung

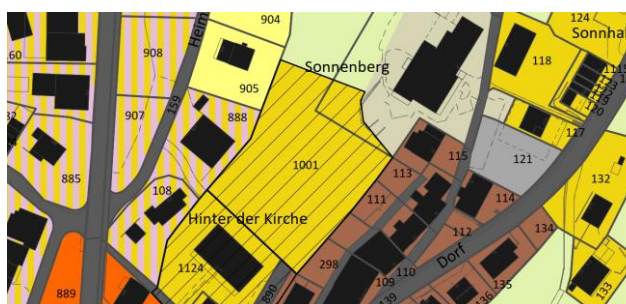


Abbildung 32: Zonenplan Neu

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kap. 6.4.1).

Einzonung in WMK-Zonen. Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmassnahme. Denn mit der Einzonung wird eine höhere Dichte angestrebt, als die ausgewiesenen Dichten der beanspruchten Flächen. Es werden im Gebiet 'Sonnenberg/Hinter der Kirche' auf den Parzellen 1001 und 145 insgesamt 3'299 m² der Bauzone (Wohnzone W2) zugewiesen. Die eingezonte Fläche wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Der kommunale Richtplan inklusive Innenentwicklungsstrategie bildet mit dem Auscheiden des Entwicklungsgebiets (Richtplanmassnahme S 5) die Grundlage für die Einzonung E1. In diesem Stadium wurde bereits die Machbarkeit der Überbauung (Ortsbauliche Studie) und Erschliessung des Gebiets geprüft. Folgende Abbildung zeigt die mögliche Erschliessung. Berücksichtigt wird auch die Verkehrssicherheit des Fussverkehrs.

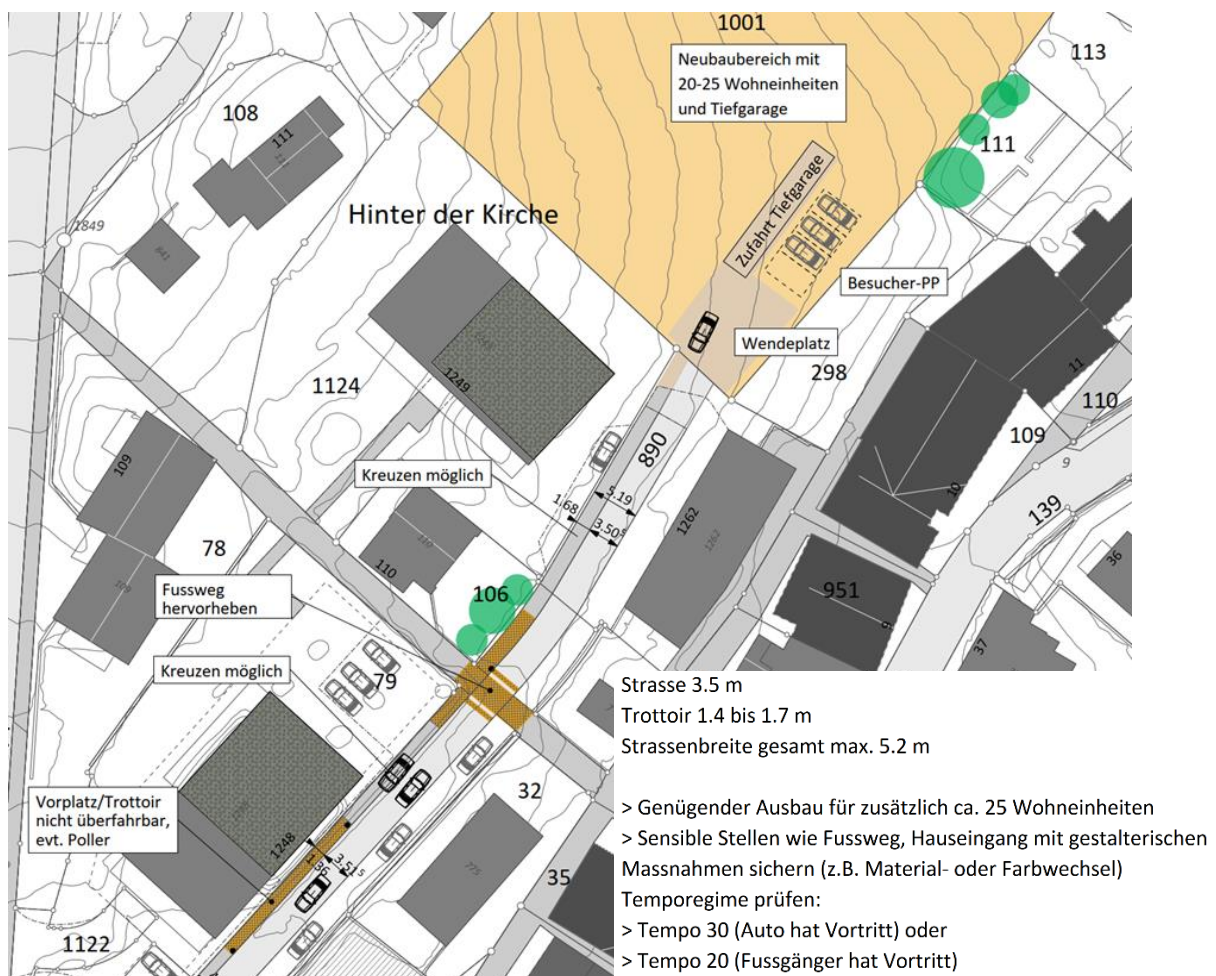


Abbildung 33: Prüfung der Erschliessung der Einzonung E1

Interessenabwägung E1

Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen

Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG</u> ▪ Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>ISOS</u> ▪ Kernzone mit Erhaltungsziel A <u>Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Schutz und Erhalt des Ortsbildes (Ortsbildschutzzone)
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsentwicklung nach innen/kompakte Siedlung
Baulandmobilisierung	<u>Art. 56 BauG</u> ▪ Förderung der Überbauung ▪ Vertragliche Vereinbarung zur Überbauung bei Einzonung
Naturgefahren	▪ Nicht betroffen
Qualitätsvolles Wachstum	▪ Schaffung von attraktivem Wohnraum an zentraler Lage
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Interesse an Einzonung
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertsteigerung durch Änderung der Grundnutzung
Interessen Anstösser	▪ Keine Immissionen (Lärm) ▪ Keine Beeinträchtigung durch Schatten
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Einzonung erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Die privaten Interessen der Grundeigentümer stützen das öffentliche Interesse. Die Einzonung E1 erfüllt die öffentlichen Interessen in hohem Masse und steht im Einklang mit den Grundzügen der Gesetzgebung des Bundes sowie des Kantons. Das kommunale Interesse der Siedlungsentwicklung an zentraler Lage und die Förderung von attraktivem Wohnraum wird umgesetzt. Die öffentlichen Schutzinteressen werden ebenfalls hoch gewichtet. Damit bei einer qualitativ hochstehenden Entwicklung die genannten Interessen bestmöglich berücksichtigt werden können, geht die Einzonung mit der Festsetzung einer Sondernutzungsplanpflicht einher. Die planerische Sicherung erfolgt mit der daraus erforderlichen Erarbeitung des Sondernutzungsplans. Dem öffentlichen Interesse der Bebauung (Art. 56 Abs. 2 BauG) wird mit der vertraglichen Vereinbarung zur Überbauung nachgekommen. Die Interessen des Ortsbildschutzes/ISOS werden berücksichtigt. Die Vereinbarkeit der Einzonung mit dem Landschafts- und Ortsbildschutz wurde mit einer separat durchgeführten ortsbaulichen Studie nachgewiesen. Die Studie weist nach, dass eine Bebauung im Sinne von Art 1, 3 und 15 RPG zweckmässig ist. Mit einer effizienten Bebauung des südlichen Bereichs des Betrachtungsgebiets, kann eine kompakte Siedlung geschaffen und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet werden. Die Eingriffe in die Landschaft können damit minimiert und mit entsprechend zu fordernder Sorgfalt kann der Erhalt der geschützten Dorfansicht gewährleistet werden (Kap. 5 Ortsbauliche Studie). Aufgrund der Schutzinteressen werden hohe Qualitätsanforderungen an die zukünftige Bebauung gestellt. Die planerische Sicherung der Erkenntnisse und Vorgaben aus der Studie erfolgt durch die Erarbeitung des Sondernutzungsplans. Die privaten Interessen der Anstösser werden ebenfalls berücksichtigt. Der	

Sondernutzungsplan soll eine hohe bauliche Qualität sicherstellen, die die Betandsstrukturen berücksichtigt und eine gute Einordnung erreicht. Durch diese Vorgaben soll eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Anstösser resultieren. Zudem müssen die Interessen der Anstösser mit der Erarbeitung des Sondernutzungsplans erneut abgewogen werden.

E 2**Landwirtschaftszone L > Kernzone K**

Die Zonenplanänderung dient der geplanten Umnutzung des Gebäudes. Es handelt sich um eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute, die in einem unmittelbar an die rechtskräftige Bauzone angrenzenden Bereich liegt. (Kantonaler Richtplan, S.1.6).

Einzonung: Nichtbaugebiet, Stand 2023. Nach dem Abschluss der geforderten Siedlungsgebietsreduktion von 1.1 ha wird die Fläche einzont.

Lage: Die Fläche liegt innerhalb der ÖV-Gütekategorie D und grenzt direkt an das zentral gelegene Siedlungsgebiet. Die Zonenplanänderung erfüllt Art. 30 Abs. 1^{bis} der RPV. Es sind keine FFF betroffen. Das Gebäude liegt innerhalb der kantonalen Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung.

ISOS: Die Zonenplanänderung ist vom ISOS betroffen. Die Liegenschaft liegt im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A. Die Einzonung berücksichtigt das ISOS. Das Streusiedlungsgebiet wird gestärkt.

Nutzung: Bestand: L / Neu: K

Stand der Erschliessung: nicht erschlossen.

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante Einzonung in WMK-Zonen. Mit der Einzonung wird die geplante Umnutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zur Wohnnutzung sowie eine effiziente Erschliessung ermöglicht. Die Einzonung umfasst eine kompakte Fläche von insgesamt 485 m² der Parzellen Nr. 39 und Nr. 1015 um das bestehende Gebäude. Die betroffene Fläche wird der angrenzenden Kernzone (K) zugeteilt.

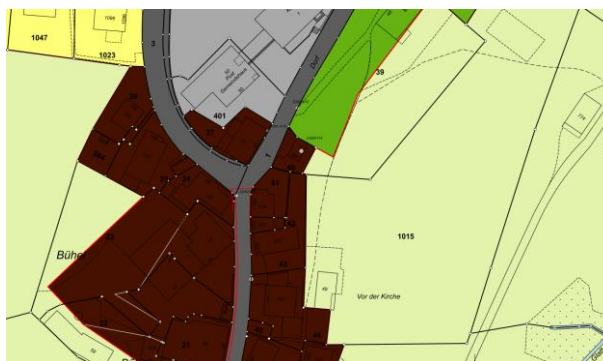


Abbildung 34: Zonenplan Bestand

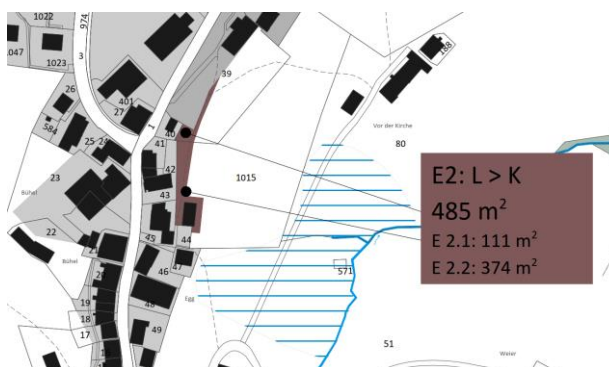


Abbildung 35: Zonenplanänderung

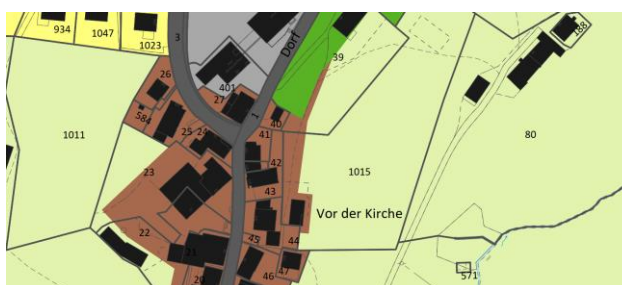


Abbildung 36: Zonenplan Neu

Baulandmobilisierung: Die Gemeinde schliesst eine vertragliche Vereinbarung zur Erschliessung der einzonten Fläche mit dem Grundeigentümer ab.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kap. 6.4.1).

Interessenabwägung E 2	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>ISOS</u> ▪ Gebiet 1 (Kernzone) mit Erhaltungsziel A. <u>Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Schutz und Erhalt des Ortsbildes (Ortsbildschutzzone)
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Baulandmobilisierung	▪ Erschliessungsvertrag bei Einzonung
Naturgefahren	▪ Schutz vor Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Wunsch der Einzonung ▪ Umnutzung / Nutzbarkeit bestehendes Gebäude
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertsteigerung durch Änderung der Grundnutzung
Anstösser	▪ Immissionen ▪ Beschattung
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Einzonung befolgt die Ziele und Grundsätze des RPG und erfolgt aufgrund privater Interessen des Grundeigentümers. Die übergeordneten Vorgaben sowie die Schutzinteressen werden hoch gewichtet. Den öffentlichen Interessen Dem öffentlichen Interesse der Bebauung (Art. 56 Abs. 2 BauG) wird mit der vertraglichen Vereinbarung zur Erschliessung des Grundstücks nachgekommen. 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 Streusiedlungsgebiet wird mit der Einzonung gewährleistet. Mit der Einzonung 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 unter anderem 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).	

E 3**Landwirtschaftszone L > Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen OE**

Die Zonenplanänderung E3 ist eine Korrektur der Bauzonenabgrenzung. Sie steht im Zusammenhang mit der Rückzonung R10. Die Einzonung ist nicht kapazitätsrelevant für die WMK-Zonen.

Einzonung: Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone), Stand 2023

Lage: Die Fläche liegt im Gebiet 'Risi', ausserhalb der ÖV-Gütekategorie und am Siedlungsrand. Die Einzonung betrifft die Liegenschaft Nr. 600.

Nutzung: Bestand: Landwirtschaftszone L / Neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

Stand der Erschliessung: erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

ISOS: Das Gebiet ist nicht vom ISOS betroffen.

Änderung: Die Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die der Nichtbauzone angehörige Teilfläche von der Parzelle Nr. 600 wird entlang der bestehenden Bauzone um 60 m² erweitert. Mit der Zuweisung zu einer Bauzone wird die bestehende Anlage (Rundweg) nutzungskonform. Der Rundweg ist Teil des auf der Liegenschaft Nr. 589 liegenden Aussenraums des Betreuungszentrums 'Risi'. Bei der Zonenplanänderung handelt es sich um einen flächengleichen Abtausch, der mit der Rückzonung R10 einhergeht.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht keiner Mehrwertabgabepflicht. Es entstehen keine erheblichen Vorteile durch diese Planungsmassnahme, weil durch die Rückzonung R10 ein flächengleicher Abtausch erfolgt.



Abbildung 37: Zonenplan Bestand

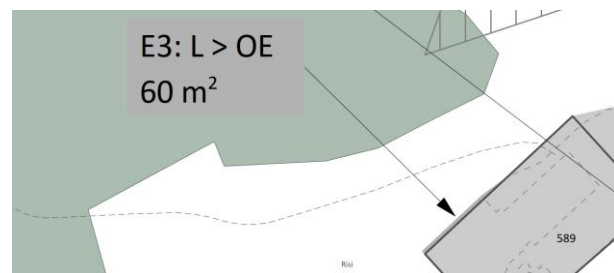


Abbildung 38: Zonenplanänderung

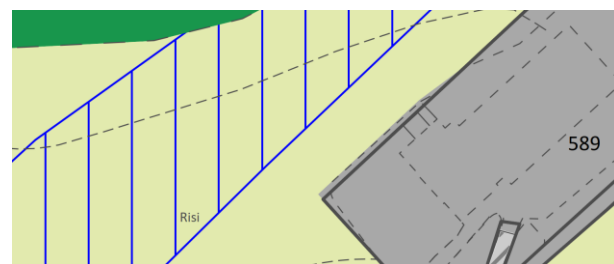


Abbildung 39: Zonenplan Neu

E 4**Landwirtschaftszone > Wohnzone W1**

Im Gebiet Geren ist die Parzellen Nr. 129 von einer technischen Anpassung des Zonenplans betroffen. Grund dafür ist die Aufnahme des tatsächlichen Strassenabstandes. Es werden 13 m² von der Landwirtschaftszone L und überlagernden Grünzone im Nichtbaugebiet GRaF in die Wohnzone W1 sowie die öffentliche Zone OE eingezont.

Einzonung: Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone)

Lage: Bei der Fläche handelt es sich um eine Anpassung der Strassenfläche. Die Einzonung betrifft eine minimale Teilfläche der Parzelle Nr. 129.

Nutzung: Bestand: L (GRaF) / Neu: W1/Oe

Stand d. Erschliessung: erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die betroffene Fläche kommt mit der Aufnahme des Strassenabstandes ausserhalb der Verkehrsfläche zu liegen. Die Strasse liegt in der Landwirtschaftszone, wird aber mit der Zonenplanrevision der Verkehrsfläche zugewiesen. Die Minimalfläche von 13 m² wird den angrenzenden zweckmässigen Zonen Wohnzone W1 (12 m²) und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (1 m²) zugeteilt. Es handelt sich um eine minimale technische Anpassung am Zonenplan. Die Einzonung ist kapazitätsrelevant. Die WMZ-Zonen werden um 13 m² erweitert.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht keiner Mehrwertabgabepflicht. Es entstehen keine erheblichen Vorteile für den Grundeigentümer durch diese Planungs-massnahme.

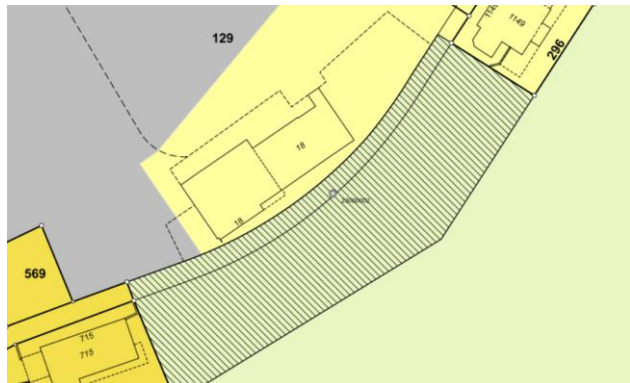


Abbildung 40: Zonenplan Bestand

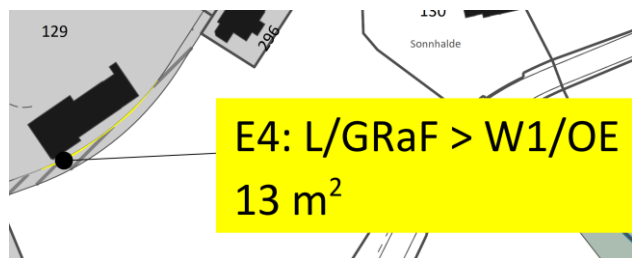


Abbildung 41: Zonenplanänderung

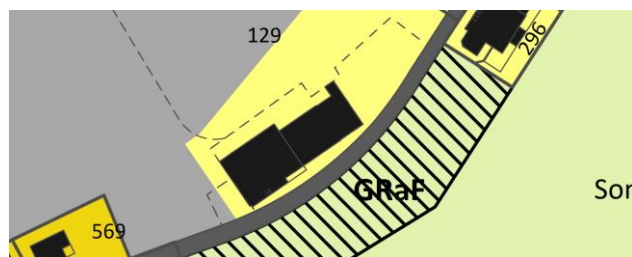


Abbildung 42: Zonenplan Neu

E 5**Landwirtschaftszone > Grünzone im Baugebiet GRiG**

Die Zonenplanänderung E5 ist eine technische Anpassung des Zonenplans an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die Erschliessung der Parzelle 473 führt über die Landwirtschaftszone der Parzelle 468. Die betroffene Fläche wird entsprechend der angrenzenden Zone in die Grünzone mit dem Zweck Grundwasserschutz (GRiG) eingezont.

Einzonung: Nichtbaugebiet (Landwirtschafts- gebiet)

Lage: Die bebaute Parzelle liegt ausserhalb der ÖV-Gütekasse. Die Fläche ist nicht von FFF betroffen. Das Gebiet liegt in der Grundwasserschutzzone S2.

Nutzung: Bestand: L / Neu: GRiG

Stand d. Erschliessung: Erschliessungsfläche

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche fungiert als fussgängermässige Erschliessung für die Liegenschaft Nr. 473. Sie wird der Grünzone mit dem Zweck Grundwasserschutz (GRiG) zugewiesen. Die Teilfläche wird auf die Zweckbezeichnung der angrenzenden Grünzone abgestimmt. Die Einzonung ist zweckmässig. Die Fusswegerschliessung in der Grünzone widerspricht nicht dem Zonenzweck.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht nicht der Mehrwertabgabepflicht. Es entstehen keine erheblichen Vorteile durch diese Planungsmassnahme.



Abbildung 43: Zonenplan Bestand

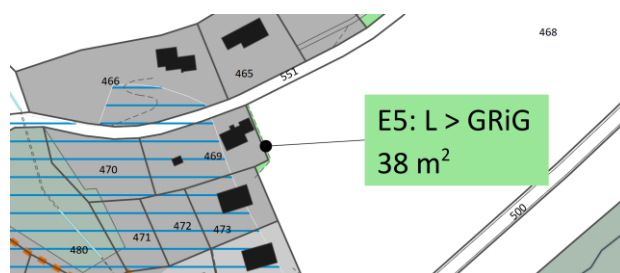


Abbildung 44: Zonenplanänderung

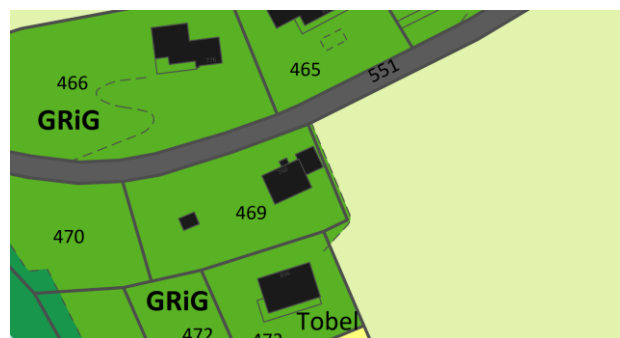


Abbildung 45: Zonenplan Neu

E 6**Übriges Gemeindegebiet ÜG > Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFi**

Im Rahmen der Revision werden die übrigen Gemeindegebiete überprüft. Das übrige Gemeindegebiet im 'Buebenstig' ist teilweise von einer Erschliessungsstrasse mit Wendehammer betroffen.

Die betroffenen Strassenflächen der Parzellen Nr. 301 und 167 werden der zweckmässigen Zone 'Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone' zugewiesen.

Einzonung: Nichtbaugelände (Übriges Gemeindegebiet)

Lage: Die bebaute Parzelle liegt ausserhalb der ÖV-Gütekategorie. Das Gebiet ist nicht von FFF betroffen. Die Einzonung betrifft einen Teil der Parzellen Nr. 167 und 301.

Nutzung: Bestand: ÜG / Neu: VFi

Stand d. Erschliessung: Erschliessungsfläche

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die als Strasse ausgeführten Teilflächen der Parzellen 167 und 301 werden der zweckmässigen Zone 'Verkehrsfläche im Baugebiet' zugeführt.

Es handelt sich um eine technische Anpassung am Zonenplan, die keine Auswirkungen auf die kapazitätsrelevanten Zonen hat. Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zum kommunalen Richtplan.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht nicht der Mehrwertabgabepflicht. Es entstehen keine Vorteile durch diese Planungs-massnahme.



Abbildung 46: Zonenplan Bestand

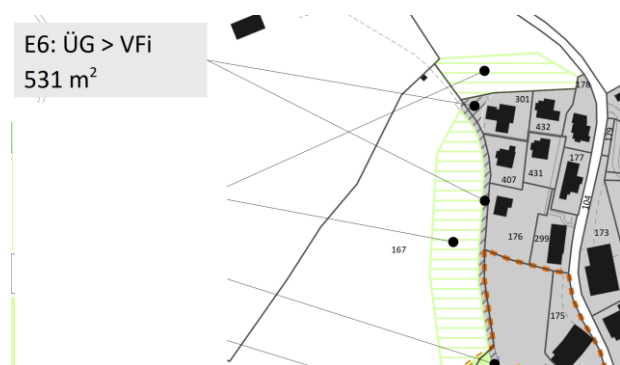


Abbildung 47: Zonenplanänderung

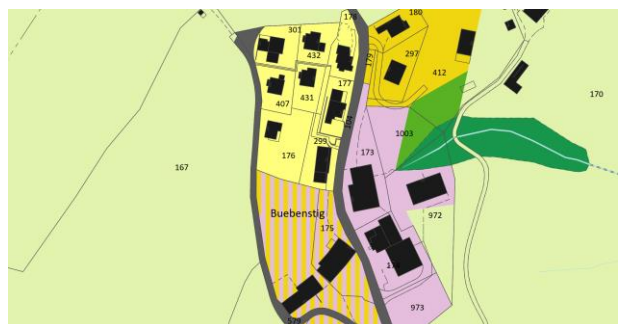


Abbildung 48: Zonenplan Neu

E 7**Übriges Gemeindegebiet ÜG > Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFi**

Im Rahmen der Revision werden die übrigen Gemeindegebiete überprüft. Das übrige Gemeindegebiet in 'Halden' erstreckt sich über Teile der Parzellen Nr. 58 und Nr. 59 und eine Verkehrsfläche (Parkplatz). Die übrige Fläche der Parzelle 58 befindet sich in der Grünzone. Die nicht von der Einzonung betroffene Fläche der Parzelle Nr. 59 ist bereits der Verkehrsfläche angehörig.

Einzonung: Nichtbaugebiet (Übriges Gemeindegebiet)

Lage: Der Parkplatz liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse. Das Gebiet ist nicht von FFF betroffen.

Nutzung: Bestand: ÜG / Neu: VFi

Stand d. Erschliessung: -

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Einzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die als Parkplatz ausgeführten Teilflächen der Parzellen Nr. 58 und 59 werden der zweckmässigen Zone 'Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone' zugewiesen.

Es handelt sich um eine technische Anpassung am Zonenplan die keine Auswirkungen auf die kapazitätsrelevanten Zonen hat. Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zum kommunalen Richtplan.

Mehrwertabgabe: Die Einzonung untersteht nicht der Mehrwertabgabepflicht. Es entstehen keine Vorteile durch diese Planungs-massnahme.



Abbildung 49: Zonenplan Bestand

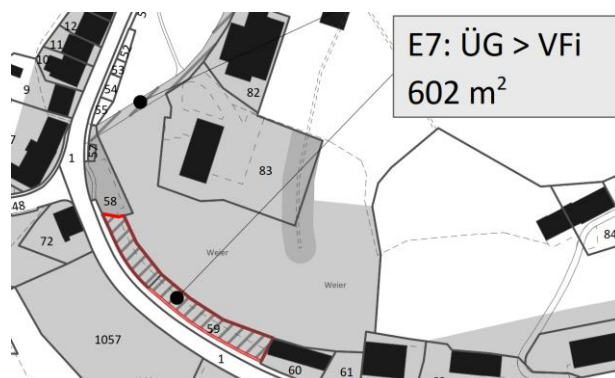


Abbildung 50: Zonenplanänderung

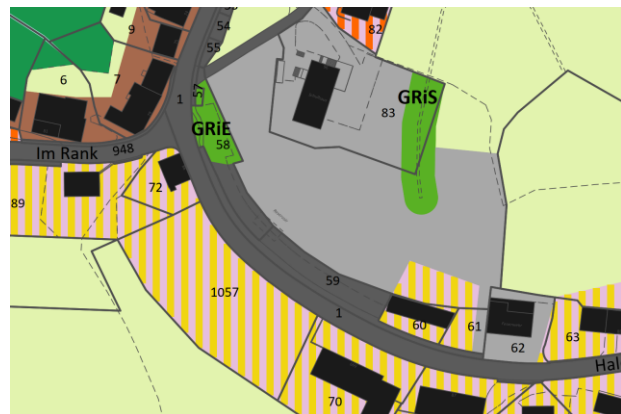


Abbildung 51: Zonenplan Neu

Interessenabwägung E 3 – E 7	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>ISOS</u> ▪ Kernzone mit Erhaltungsziel A. <u>Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Schutz und Erhalt des Ortsbildes (Ortsbildschutzzone)
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Naturgefahren	▪ Nicht betroffen
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Keine einschränkenden Auswirkungen (Eigentum gewährleistet)
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Geringe Wertsteigerung durch Änderung der Grundnutzung (E3, E4)
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Öffentlichen Interessen sind für diese Massnahmen hoch zu gewichten. Mit den Umzonungen wird das öffentliche Interesse zur Bestimmung der zweckmässigen Nutzung der betroffenen Flächen berücksichtigt. Die privaten Interessen stehen den Einzonungen nicht entgegen und sind teilweise unterstützend (E3, E4). Es handelt sich nicht um Anpassungen der Zonentyps an die tatsächlichen Begebenheiten sowie eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet.	

4.3.3 Umzonungen

Die folgenden Umzonungen U1 bis U5 sind weitere Anpassungen am Zonenplan. Es werden Flächen der Wohn-, Misch- und Kernzonen in die Grünzonen im Baugebiet umgezont (U1 – U3). Für die umgezonten Flächen wird der Zweck der Grünzone (Freihaltung, Erholung, Schutz) gemäss Art. 28 BauR bestimmt. Die Umzonungen (U4 – U7) beinhalten Anpassungen am Zonenplan, die umgesetzt werden, um die bestehende Nutzung der jeweilig zweckmässigen Zone zuzuführen.

Bei den kapazitätsrelevanten Umzonungen handelt es sich um Umzonungen von einer für die Kapazität relevante Zone (Wohn-, Misch-, Kernzone) in eine nicht kapazitätsrelevante Zone oder umgekehrt.

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Begründung	kapazitäts-relevant
U 1	486/487 488/489490/ 899	4'368	W2 in GRiS	Redimensionierung Siedlungsgebiet, Naturgefahren mittlerer Gefährdung und Topografie erschwert eine sinnvolle Bebauung.	Ja
U2	459/1106/ 461/462/463	565	W1 in GRiF	Keine Bebauung zwischen Erschliessungsstrassen möglich, Zweckmässige Grünzone Freihaltung	Ja
U3	556	157	WG2 in GRiS	Gewässerraum, Zweckmässige Grünzone Schutz	Ja
U4	880	95	OE in GRiS	Gewässerraum, Zweckmässige Grünzone Schutz	Nein
U5	163	546	VFi in GRiE	Zuweisung in zweckmässige Zone	Nein
U6	579	653	W2 in WG2	Anpassung der Zonenabgrenzung	Nein
U7	585	380	WG2 in W2	Anpassung der Zonenabgrenzung	Nein
U8	<i>Zonenplanänderung U8 entfällt.</i>				

Nachfolgend werden die Zonenplanänderungen U1 – U7 detailliert dokumentiert. Die Farbgebung entspricht der jeweiligen zugewiesenen Zone.

Die Umzonungen U 9 – U 14 sind technische Bereinigungen des Zonenplans und werden in Kapitel 4.3.5 abgehandelt.

U 1**Wohnzone W2 > Grünzone im Baugebiet GRiS**

Die unbebaute Baulandreserve im Tobel ist von der Zonenplanrevision betroffen. Die insgesamt sechs Liegenschaften tragen der geforderten Siedlungsgebietsreduktion bei (kommunaler Richtplan, S.2).

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Bauzone liegt im dezentralen Siedlungsgebiet Risi/Tobel, ausserhalb der ÖV-Güteklassen, an steiler Hanglage sowie am Siedlungsrand. Das Gebiet ist weder vom ISOS noch von Fruchtfolgeflächen FFF betroffen. Von der Zonenplanänderung sind die Parzellen 486, 487, 488, 489, 490 und 899 betroffen.

Nutzung: Bestand: Wohnzone W2 mit überlagernder Quartierplanpflicht / Neu: Landwirtschaftszone L

Stand der Erschliessung: innert fünf Jahren baureif.

Naturgefahren: Gemäss Gefahrenkarte ist die Parzelle von einer mittleren Gefährdung durch Rutschungen und einer mittleren Gefährdung durch Lawinen betroffen.

Änderung: Die Innenentwicklungsstrategie sieht im Gebiet Risi ist keine aktive Siedlungsentwicklung und für die betroffenen Parzellen den Erhalt der unbebauten Landschaft vor. Die Dichte ist zu halten und die vorhandenen Baulücken zu schliessen. Gemäss dem kommunalen Richtplan sowie der Innenentwicklungsstrategie sollen die von der Zonenplanänderung betroffenen Parzellen einen Beitrag zur geforderten Siedlungsgebietsreduktion beitragen. Mit der Umzonung von 4'368 m² in die Grünzone wird dem nachgekommen. Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante Umzonung von WMK in nicht WMK-Zonen.

Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Topografie sowie Naturgefahren erschweren eine sinnvolle Erschliessung und Bebauung. Mit der Umzonung in eine Grünzone mit dem Zweck Schutz, werden die Parzellen einer raumplanerisch zweckmässigen Zone zugewiesen. Auf den Parzellen wurden bereits Massnahmen gegen Naturgefahren umgesetzt.

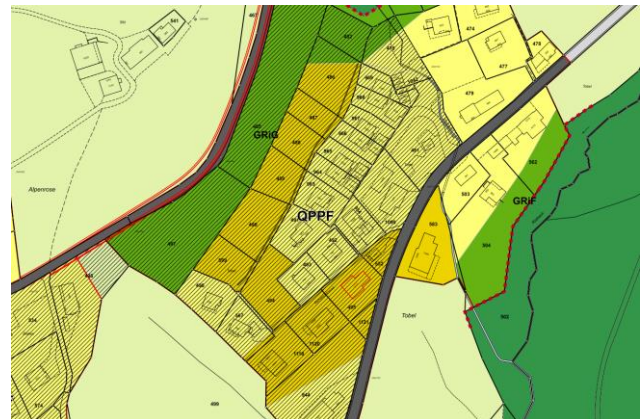


Abbildung 52: Zonenplan Bestand

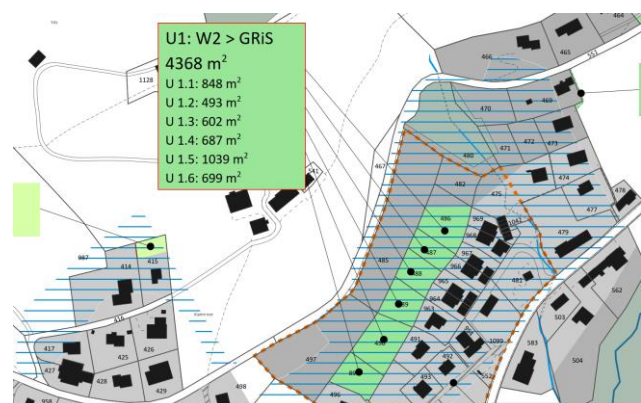


Abbildung 53: Zonenplanänderung



Abbildung 54: Zonenplan Neu

Interessenabwägung U 1	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Förderung der Innenverdichtung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG</u> ▪ Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>NHG /Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet ▪ Siedlungsgebietsreduktion von 1.1 ha. ▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Naturgefahren	▪ Naturgefahren mittlerer Gefährdung
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Wertminderung des Grundstücks ▪ Nicht bebaubare Grundstücke
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertminderung durch Änderung der Grundnutzung
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Öffentlichen Interessen sind für diese Massnahmen hoch zu gewichten. Mit der Umzonung wird den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie der kantonalen Forderung zur Siedlungsdimensionierung nachgekommen. Die Umzonung ist Teil der kantonal vorgegebenen Siedlungsgebietsreduktion. Die Umzonung ist eine Massnahme zum Schutz vor Naturgefahren. Die Umsetzung der Siedlungsgebietsreduktion gilt als prioritäre Massnahme der Zonenplanrevision. Es liegt ein detailliertes Verfahren zur Eruiierung der geeigneten Flächen zugrunde. Aus der Eruiierung geht hervor, dass die Flächen am geeignetsten für die Reduktion des Siedlungsgebiets sind (siehe Erläuterung der Massnahme). Die privaten Interessen werden berücksichtigt und stehen entgegen der Umzonung. Durch die Umzonung entsteht eine Wertminderung der Grundstücke. Jedoch sind die Grundstücke nicht erschlossen, nur sehr schwer bebaubar und betroffen von Naturgefahren, was eine Überbauung massiv erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht.	

U 2**Wohnzone W1 > Grünzone im Baugebiet GRiF**

Die Umzonungen U 2.1 bis U 2.5 sind kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Sie werden in die Grünzone im Baugebiet umgezont.

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilflächen der Parzellen 459, 1106, 461, 462 und 463 Bauzone liegen zwischen zwei Erschliessungsstrassen.

Nutzung: Bestand: W1 / neu: GRiF

Stand der Erschliessung: baureif

Naturgefahren: Die Parzellen 459, 1106 und 461 sind von geringer Rutschungsgefahr betroffen.

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Restflächen von insgesamt 565 m² lassen aufgrund der Dimension und Lage zwischen den Erschliessungsstrassen keine Bebauung zu. Mit der Umzonung werden die Vorgaben aus der Innenentwicklungsstrategie zum Erhalt der unbebauten Landschaft umgesetzt. Die Fläche wurde als zu erhaltende strassenbegleitende Grünstruktur ausgewiesen. Mit der Umzonung in eine Grünzone GRiF wird die Fläche der zweckmässigen Zone zugeführt. Denn der Zweck dieser Grünzone gemäss Baugesetz ist die Freihaltung.

Die Zonenplanänderung ist für die Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Mit der Umzonung wird die WMK-Zone der Gemeinde reduziert. Es handelt sich somit um eine kapazitätsrelevante Umzonung von WMK in nicht WMK-Zonen. Die Wohnzone wird somit etwas reduziert, was zu einer geringen Reduktion der Ausnützung der Parzellen führt.



Abbildung 55: Zonenplan Bestand

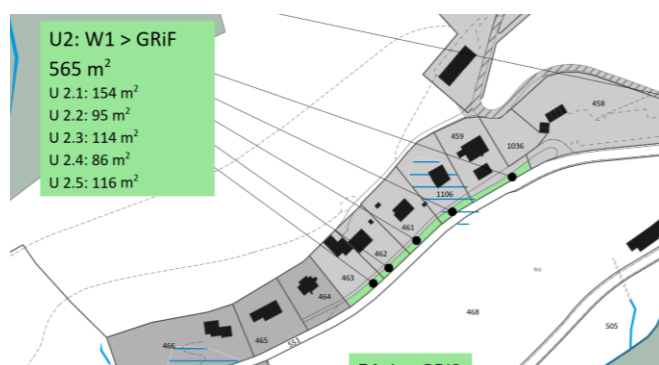


Abbildung 56: Zonenplanänderung



Abbildung 57: Zonenplan Neu

U 3 Wohn- und Gewerbezone WG2 > Grünzone im Baugebiet GRiS

Bei Umzonung U 3 handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Die Teilfläche der Bauzone liegt im kantonal festgelegten Gewässerraum.

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche der Liegenschaft 556 Bauzone liegt dezentral in topografisch unbebaubarem Gebiet entlang dem Gewässer.

Nutzung: Bestand: WG2 / neu GRiS

Stand der Erschliessung: nicht erschlossen

Naturgefahren: keine Gefährdung

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von insgesamt 157 m² ist nicht bebaubar. Mit der Umzonung in die Grünzone wird der provisorisch ausgeschiedene Gewässerraum in der Nutzungsplanung gesichert. Nach der definitiven Festlegung des Gewässerraums sind kleine Abweichungen zwischen der Grünzone und dem Gewässerraum möglich, welche im Falle einer zu gering dimensionierten Grünzone angepasst werden müssten.

Gemäss Art. 28 BauG wird die Grünzone dem Zweck Schutz zugeteilt. Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante Umzonung von WMK in nicht WMK-Zonen.

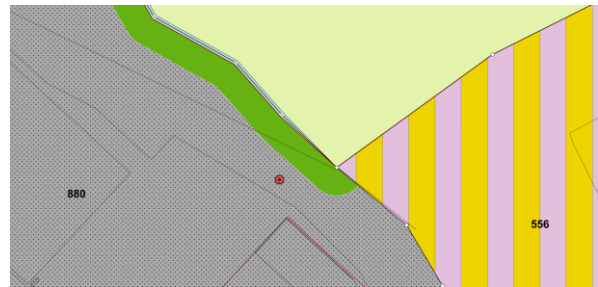


Abbildung 58: Zonenplan Bestand

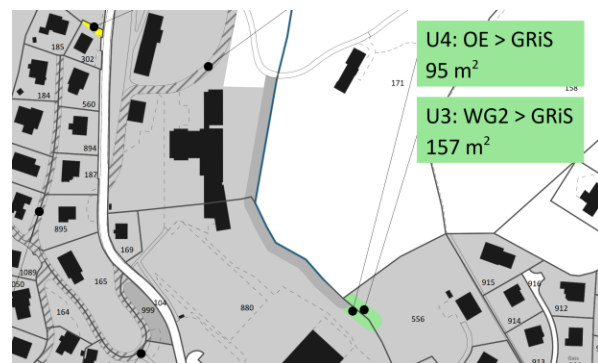


Abbildung 59: Zonenplanänderung

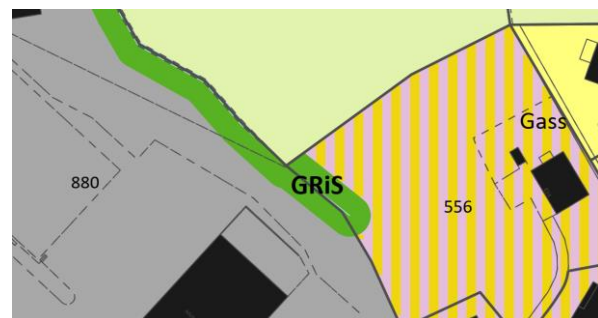


Abbildung 60: Zonenplan Neu

U 4 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen > Grünzone im Baugebiet GRiS

Die Umzonung U 4 ist eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Die Teilfläche der Bauzone liegt im kantonal festgelegten Gewässerraum.

Einzonung: In letzter Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche der Liegenschaft Nr. 880 liegt dezentral in topografisch unbebaubarem Gebiet. Sie erstreckt sich entlang dem Gewässer.

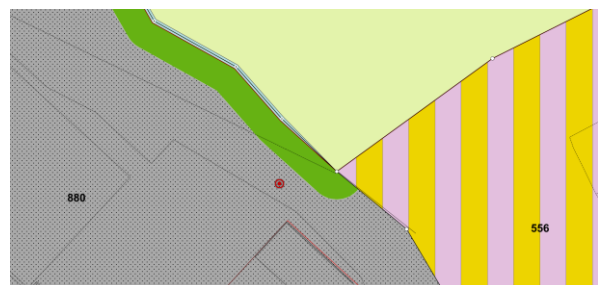


Abbildung 61: Zonenplan Bestand

Nutzung: Bestand: WG2 / neu GRiS

Stand der Erschliessung: nicht baureif

Naturgefahren: In diesem Bereich ist keine Gefährdung vorhanden.

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von insgesamt 95 m² ist nicht bebaubar. Mit der Umzonung in die Grünzone wird der provisorisch ausgeschiedene Gewässerraum in der Nutzungsplanung gesichert. Nach der definitiven Festlegung des Gewässerraums sind kleine Abweichungen zwischen der Grünzone und dem Gewässerraum möglich, welche im Falle einer zu gering dimensionierten Grünzone angepasst werden müssten.

Die Grünzone dem Zweck Schutz (S) zugeteilt. Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante Umzonung von WMK in nicht WMK-Zonen.

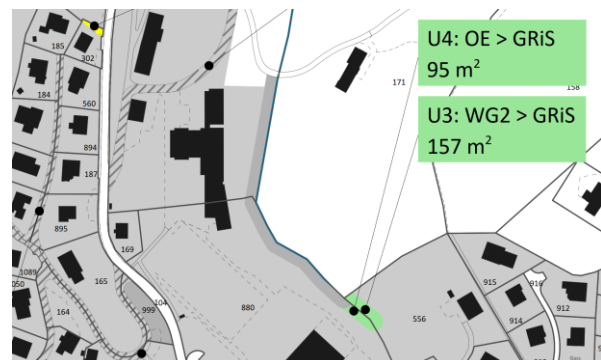


Abbildung 62: Zonenplanänderung

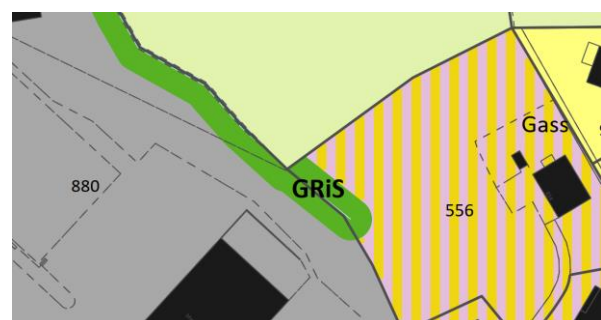


Abbildung 63: Zonenplan Neu

U 5

Wohnzone W1 > Grünzone im Baugebiet GRiE

Die Umzonungen U 5 ist eine zweckmässige Anpassung am Zonenplan. Die Fläche wird von der Verkehrsfläche in die Grünzone im Baugebiet umgezont.

Einzonung: In der letzten Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche der Parzelle 163 liegt zwischen der Strasse und der in der öffentlichen Zone befindlichen Mehrzweckhalle und wird als Spielplatz genutzt.

Nutzung: Bestand: VFi / neu: GRiE

Stand der Erschliessung: -

Naturgefahren: keine Gefährdung.

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Parzelle wird als Strassenfläche und Erholungsfläche genutzt. Die als Freiraum genutzte Teilfläche der Parzelle von insgesamt 546 m² wird in die Grünzone umgezont.



Abbildung 64: Zonenplan Bestand



Abbildung 65: Zonenplanänderung

Der Zweck der Grünzone im Baugebiet gemäss Baugesetz ist die Erholung. Mit der Umzonung wird die öffentliche Spielfläche der zweckmässigen Zone zugewiesen. Die Grünzone sichert den siedlungsinternen Freiraum mit dem vor Ort bestehenden Spielplatz in der Nutzungsplanung.

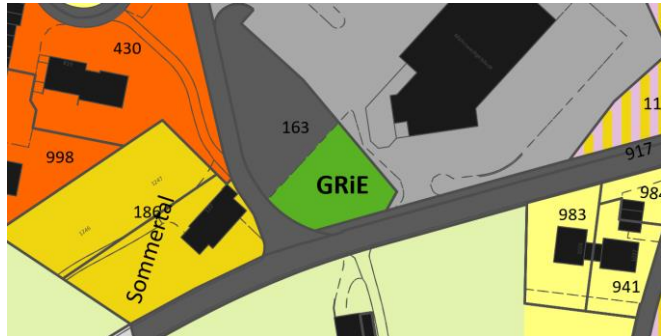


Abbildung 66: Zonenplan Neu

Interessenabwägung U2 - U5	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG</u> ▪ Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>NHG /Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Gewässerschutz
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Einschränkungen Auszonung kapazitätsrelevante Zone
Wertsteigerung/-minderung	▪ Wertminderung durch Änderung der Grundnutzung
Anstösser	▪ Immissionen (Lärm) ▪ Schattenwurf
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Umzonungen erfolgen nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Die öffentlichen Interessen überwiegen die privaten Interessen. Die öffentlichen Interessen (Schutzinteressen) werden hoch gewichtet. Die privaten Interessen werden im vorliegenden Sachverhalt geringer gewichtet. Die Interessen der Grundeigentümer und Anstösser werden dennoch berücksichtigt. Die Öffentlichen Interessen erfordern die Umzonungen U3 – U5. Mit den Massnahmen werden Umzonungen in die jeweilig zweckmässige Zone vorgenommen. Die Massnahmen haben geringe bis keine einschränkenden Auswirkungen auf die privaten Interessen. Die Umzonungen U3 und U4 führen zu einer Verunmöglichung von Bauaktivität. Allerdings können die betroffenen Grundeigentümer die Bauzonenflächen in diesem Bereich aufgrund des übergeordnet festgesetzten Gewässerraum bereits heute nicht bebauen. Die Änderung der Grundnutzung führt zu einer Wertminderung (U3/U4). Die Umzonungen U5 hat keine negativen Auswirkungen auf die privaten Interessen. Die Nutzung (Spielplatz) ist bereits bestehend. Die Zonenplanänderungen haben keine negativen Auswirkungen für die Anstösser.	

U 6**Wohnzone W2 > Wohn- und Gewerbezone WG2**

Bei Umzonung U 6 handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Mit der Umzonung wird für die Teilfläche der Parzelle Nr. 2 die zweckmässige Nutzung bestimmt.

Einzonung: In letzter Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche wird als Strassenfläche genutzt. Sie ist Teil der Strassenparzelle Nr. 2.

Nutzung: Bestand: W2 / neu WG2

Stand der Erschliessung: -

Naturgefahren: keine Gefährdung.

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von 77 m² wird zur Zonenkonformität in eine Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone umgezont. Die Teilfläche liegt derzeit in der Wohn- und Gewerbezone WG2 gehört allerdings zur Strassenparzelle Nr. 2. Mit der Umzonung erreicht die Fläche die entsprechende Zonenkonformität.



Abbildung 67: Zonenplan Bestand



Abbildung 68: Zonenplanänderung

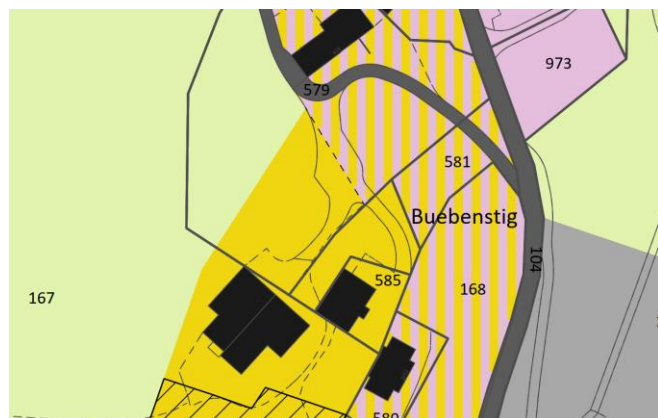


Abbildung 69: Zonenplan Neu

U 7

Wohnzone W2 > Wohn- und Gewerbezone WG2

Bei Umzonung U 6 handelt es sich um eine kleinflächige Anpassung am Zonenplan. Mit der Umzonung wird für die Teilfläche der Parzelle Nr. 2 die zweckmässige Nutzung bestimmt.

Einzonung: In letzter Teilrevision Zonenplan 2013 bereits bestehende Bauzone.

Lage: Die Teilfläche wird als Strassenfläche genutzt. Sie ist Teil der Strassenparzelle Nr. 2.

Nutzung: Bestand: W2 / neu WG2

Stand der Erschliessung: -

Naturgefahren: keine Gefährdung.

Änderung: Die Umzonung erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans. Die Teilfläche von 77 m² wird zur Zonenkonformität in eine Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone umgezont. Die Teilfläche liegt derzeit in der Wohn- und Gewerbezone WG2 gehört allerdings zur Strassenparzelle Nr. 2. Mit der Umzonung erreicht die Fläche die entsprechende Zonenkonformität.



Abbildung 70: Zonenplan Bestand

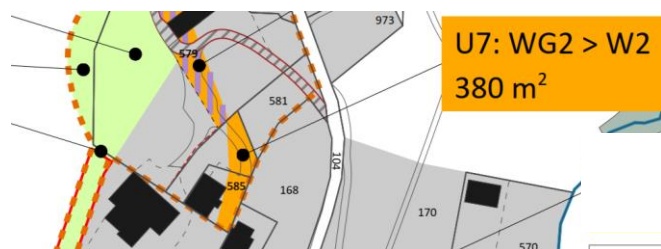


Abbildung 71: Zonenplanänderung

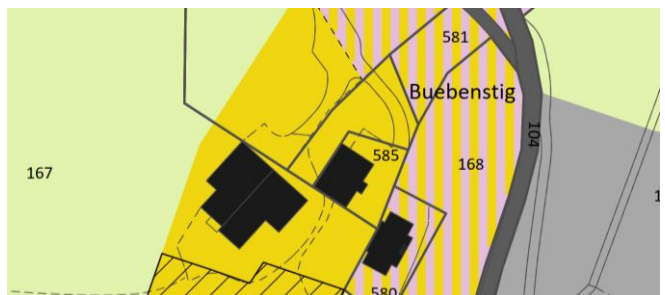


Abbildung 72: Zonenplan Neu

Interessenabwägung U 6 – U 7

Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen

Ziele und Grundätze der Raumplanung

Art. 1 Abs. 1-2 RPG

- Haushälterische Bodennutzung
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- Schaffung kompakter Siedlungsräume

Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG

- Massnahmen treffen, um die Verdichtung der Siedlungsfläche zu ermöglichen

Landschafts- und Ortsbildschutz

NHG /Kantonaler Schutzzonenplan

- Art. 86 Ab. 3 BauG

Kantonaler Richtplan Siedlung

- Siedlungsentwicklung nach innen

Naturgefahren

- Schutz vor Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten
- Von geringer Gefährdung betroffen (U 2)

Private Interessen

Eigentumsgarantie

- Keine einschränkenden Auswirkungen
- Eigentum weiterhin gewährleistet

Bewertung und Abwägung der Interessen

Die Umzonungen erfolgen nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Das öffentliche Interesse überwiegt die privaten Interessen. Die öffentlichen Interessen werden hoch gewichtet. Die privaten Interessen werden berücksichtigt.

Die Öffentlichen Interessen erfordern die Umzonungen U6 und U7. Mit den Massnahmen werden Korrekturen am Zonenplan umgesetzt sowie die Umzonung in die jeweilig zweckmässige Zone vorgenommen. Der Zonenplan wird entsprechend der amtlichen Vermessung und der übrigen Zonierung der jeweiligen Parzellen angepasst, mit dem Resultat einer bereinigten baurechtlichen Situation. Die Massnahmen haben geringe bis keine einschränkenden Auswirkungen auf die privaten Interessen.

4.3.4 Reduktion übriges Gemeindegebiet

Die übrigen Gemeindegebiete umfassen Gebiete, die ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszone liegen und für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Die Gemeinde Schwellbrunn muss seine Bauzonen reduzieren. Sie verfügt über keine Kapazität, diese Gebiete in den nächsten Jahren (Zeithorizont Nutzungsplanung) einzuzonen. Eine Ausnahme bilden die übrigen Gemeindegebiete, die den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone VFi zugewiesen werden. Durch die Aufhebung wird der Gemeinde in Zukunft eine Planungsflexibilität gewährleistet. Die vorgesehenen Entwicklungsgebiete (übrige Gemeindegebiete) entfallen. Bei einem zukünftig ausgewiesenen Bedarf kann die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten neu und zeitgerecht raumplanerisch sinnvoll anordnen.

Folgende übrige Gemeindegebiete werden der Landwirtschaftszone zugewiesen:

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Begründung
R 50.1	181	1'180	ÜG in L	Keine Kapazität für zukünftige Entwicklung
R 50.2	167	2'921	ÜG in L	Keine Kapazität für zukünftige Entwicklung
R 51.1	131	1444	ÜG in L	Keine Kapazität für zukünftige Entwicklung
R 51.2	300	1'654	ÜG in L	Keine Kapazität für zukünftige Entwicklung
R 52	325	12'341	ÜG in L	Keine Kapazität für zukünftige Entwicklung

R 50**Übriges Gemeindegebiet ÜG > Landwirtschaftszone L**

Im Rahmen der Revision werden die übrigen Gemeindegebiete überprüft. Die Gemeinde kann keinen entsprechenden Bedarf an Bauland ausweisen und ist dadurch angewiesen das übrige Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen siehe (kommunale Richtplanmassnahme S 3). Die betroffenen Parzellen Nrn. 81 und 167 werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Insgesamt werden 4'101 m² an Übrigem Gemeindegebiet im 'Buebenstig' aufgehoben. Die Erschliessungsstrasse wird der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen (Siehe E 6).

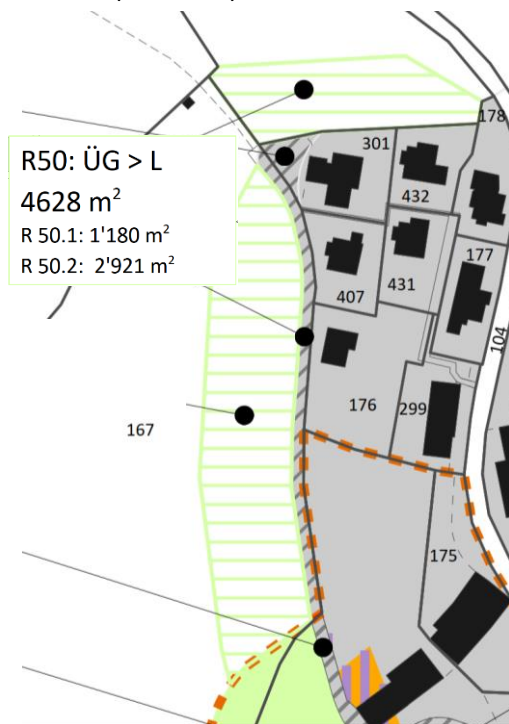


Abbildung 73: Zonenplanänderung



Abbildung 74: Zonenplan Bestand

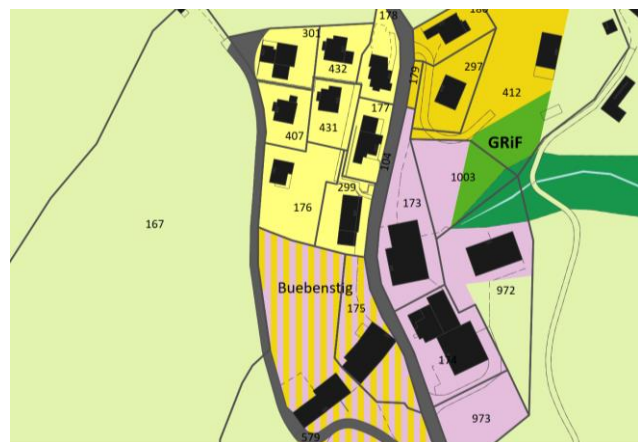
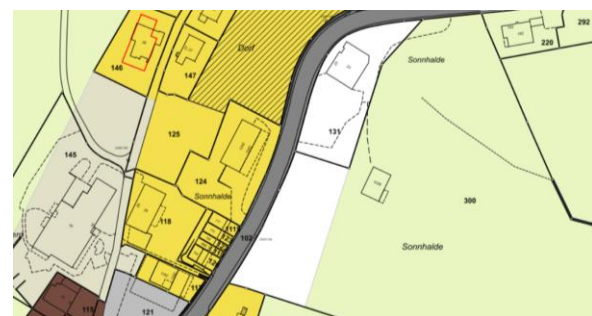


Abbildung 75: Zonenplan Neu

R 51**Übriges Gemeindegebiet ÜG > Landwirtschaftszone L**

Im Rahmen der Revision werden die übrigen Gemeindegebiete überprüft. Die Gemeinde kann keinen entsprechenden Bedarf an Bauland ausweisen und ist dadurch angewiesen das übrige Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen siehe (kommunale Richtplanmassnahme S 3).

Das gesamte 'Übrige Gemeindegebiet' in der 'Sonnhalde' wird der Landwirtschafts-



zone zugewiesen. Die Fläche erstreckt sich über die Parzelle 131 (1444 m²) und Teile der Parzelle Nr. 300 (1654 m²).

Insgesamt werden somit 3'098 m² an 'Übrigem Gemeindegebiet' aufgehoben.

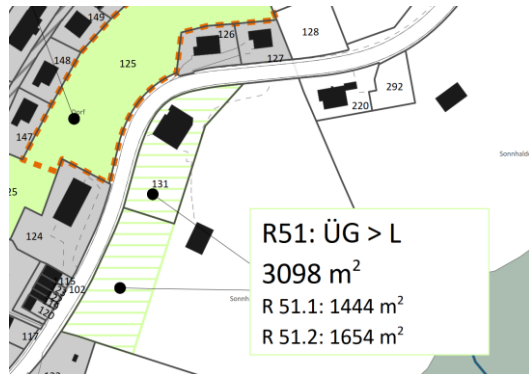


Abbildung 76: Zonenplanänderung

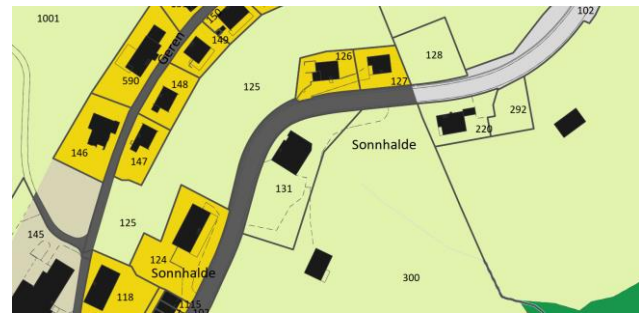


Abbildung 78: Zonenplan Neu

R 52

Übriges Gemeindegebiet ÜG > Landwirtschaftszone L

Im Rahmen der Revision werden die übrigen Gemeindegebiete überprüft. Die Gemeinde kann keinen entsprechenden Bedarf an Bauland ausweisen und ist dadurch angewiesen das übrige Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen siehe (kommunale Richtplanmassnahme S 3). Die gesamte Fläche von 12'341 m² der Parzellen Nr. 322, 324 und 325 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Insgesamt werden somit 12'341 m² an 'Übrigem Gemeindegebiet' im Gebiet 'Eisigeli' aufgehoben.

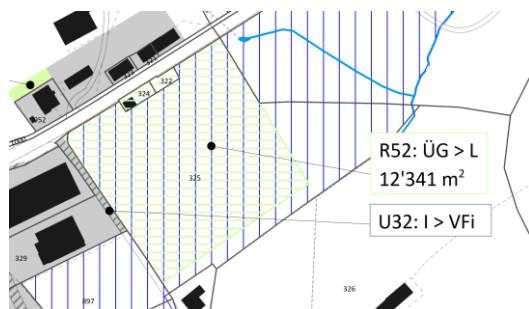


Abbildung 79: Zonenplanänderung



Abbildung 80: Zonenplan Bestand

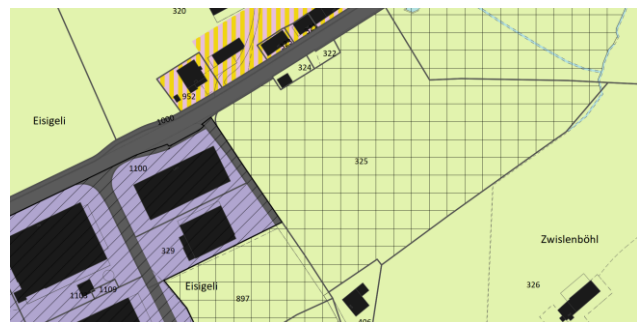
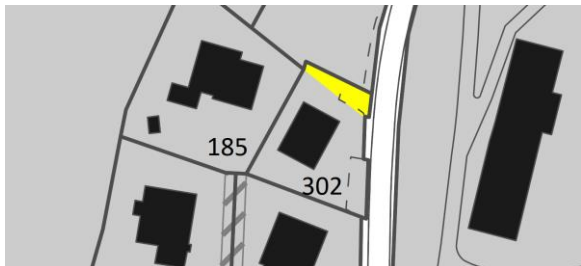


Abbildung 81: Zonenplan Neu

Interessenabwägung R50 – R52	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>ISOS</u> ▪ Kernzone mit Erhaltungsziel A (R 51)
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Trennung Baugebiet Nichtbaugebiet
Naturgefahren	▪ Schutz vor Naturgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten ▪ betroffen von mittlerer Gefährdung durch Rutschungen (R 50 teilweise, R 51)
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Keine Auswirkungen (Nichtbaugebiet)
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Keine Auswirkungen (Nichtbaugebiet)
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Rückzonungen des 'Übrigen Gemeindegebiets' erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen des RPG. Das öffentliche Interesse der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wird mit den Rückzonungen umgesetzt. Die Gemeinde hat keine Kapazitäten, um die Flächen des 'übrigen Gemeindegebiets' der Bauzone zuzuweisen. Mit der Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets wird Handlungsspielraum für eine zukünftig zweckmässige Siedlungsentwicklung geschaffen. Es handelt sich um eine Rückzonung von Nichtbaugebiet (ÜG) zu Nichtbaugebiet (L). Die privaten Interessen werden berücksichtigt. Die Rückzonungen bewirken keine Wertminderung der betroffenen Flächen.	

4.3.5 Bereinigung Zonenplan

Der Zonenplan weist teilweise kleine Diskrepanzen zwischen der Zonierung und der Parzellierung auf, die nicht zweckmässig sind und bereinigt werden. Da es sich um flächenmässig kleinste Korrekturen handelt, die keine Auswirkungen auf die Bebauung oder Nutzung der betroffenen Liegenschaften haben, werden die Anpassungen prägnant in diesem Kapitel abgehandelt.

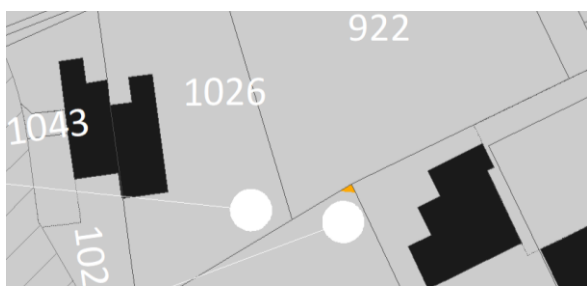
Nr.	Parzelle	Fläche (m²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 9	302	41	WA2 in W1	
Die Zonierung wird an die tatsächliche Parzellierung angepasst. Es handelt sich um eine Bereinigung der Diskrepanz zwischen Zonenplan und Amtlicher Vermessung.				

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 10	890	58	W2 in K	
Die Zonierung wird an die tatsächliche Parzellierung angepasst. Durch die Umzonung der Strasse von der Wohnzone W2 in die Verkehrsfläche ergab sich eine nicht überbaubare Fläche in der W2 Zone. Mit der Bereinigung wird die Parzelle vollumfänglich der Kernzone zugewiesen.				

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 11	28	92	W2 in OE	
Aufgrund der Zuweisung der Strasse zur Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone erfordert eine Bereinigung der Zonierung. Es entsteht eine Restfläche in der W2 Zone. Mit der Bereinigung wird die isolierte W2 Fläche der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.				

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 12	567	77	W2 in W1	
Die Zonierung wird an die tatsächliche Parzellierung angepasst. Es handelt sich um eine Bereinigung der Diskrepanz zwischen Zonenplan und Amtlicher Vermessung. Die in der Wohnzone W2 liegende Restfläche wird der Wohnzone W1 zugewiesen, welcher die Parzelle überwiegend zugeteilt ist.				

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 13	922/1026	135	W2 in W1	
Die geänderte Parzellierung in diesem Gebiet erfordert eine Abstimmung mit dem Zonenplan. Die Diskrepanz zwischen Zonenplan und Amtlicher Vermessung wird bereinigt. Die in der W2 liegende Restfläche der Parzellen 922 und 1026 wird der Wohnzone W1 zugewiesen.				

Nr.	Parzelle	Fläche (m ²)	Massnahme	Ausschnitt Zonenplan
U 14	1031	1	W1 in W2	
Die geänderte Parzellierung in diesem Gebiet erfordert eine Abstimmung mit dem Zonenplan. Die Diskrepanz zwischen Zonenplan und Amtlicher Vermessung wird bereinigt. Die in der Wohnzone W1 liegende Restfläche der Parzelle 1031 wird der Wohnzone W2 zugewiesen in welcher die restliche Fläche der Parzelle liegt.				

4.3.6 Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone VFib

Die Gemeinde Schwellbrunn weist noch mehrere Strassen auf, welche die Funktion von Strassen nach Art. 6 und 7 Abs. 1 lit. a und b des Strassengesetzes (StrG) (Kantons-, Sammel- und Erschliessungsstrassen) in Verbindung mit Art. 1, 2 und 3 der Strassenverordnung (StrV) erfüllen. Die betroffenen Strassen müssen den Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone gemäss Art. 30 Abs 1 BauG zugewiesen werden.

Nr.	Parzellen	Fläche m ²	Zone alt	Zone neu	Massnahme
U 15	579/581	415	W2/WA2	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 16	170	741	OE	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 17	182, 183, 184, 560, 894, 557, 187, 895.	517	W1	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 18	166	661	W2	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 19	430, 999, 165, 164, 873, 874, 875, 876, 877, 1037, 878	1278	W1/W3	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 20	971, 960, 959, 129	576	W1/GRaF	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 21	125	724	W2/KU	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 22	145, 1001	294	KU	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 23	109, 110, 111, 113, 121	230	K	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 24	28	1194	W2/WG2/OE	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 25	31, 33, 34, 35, 970, 105, 107, 113, 111, 110, 109, 951	494	K/OE	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 26	51	260	OE/WG3	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 27	2	111	GRIS/WG3	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 28	600	935	OE/KU	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 29	1118, 1120, 494, 493, 492, 495, 552, 954, 1099	382	W1/W2	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 30	524, 534	477	W1	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 31	538, 566	725	W1	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 32	329, 1104, 336	828	I	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib
U 33	329	303	I	VFib	Zuweisung zu Verkehrsfläche VFib

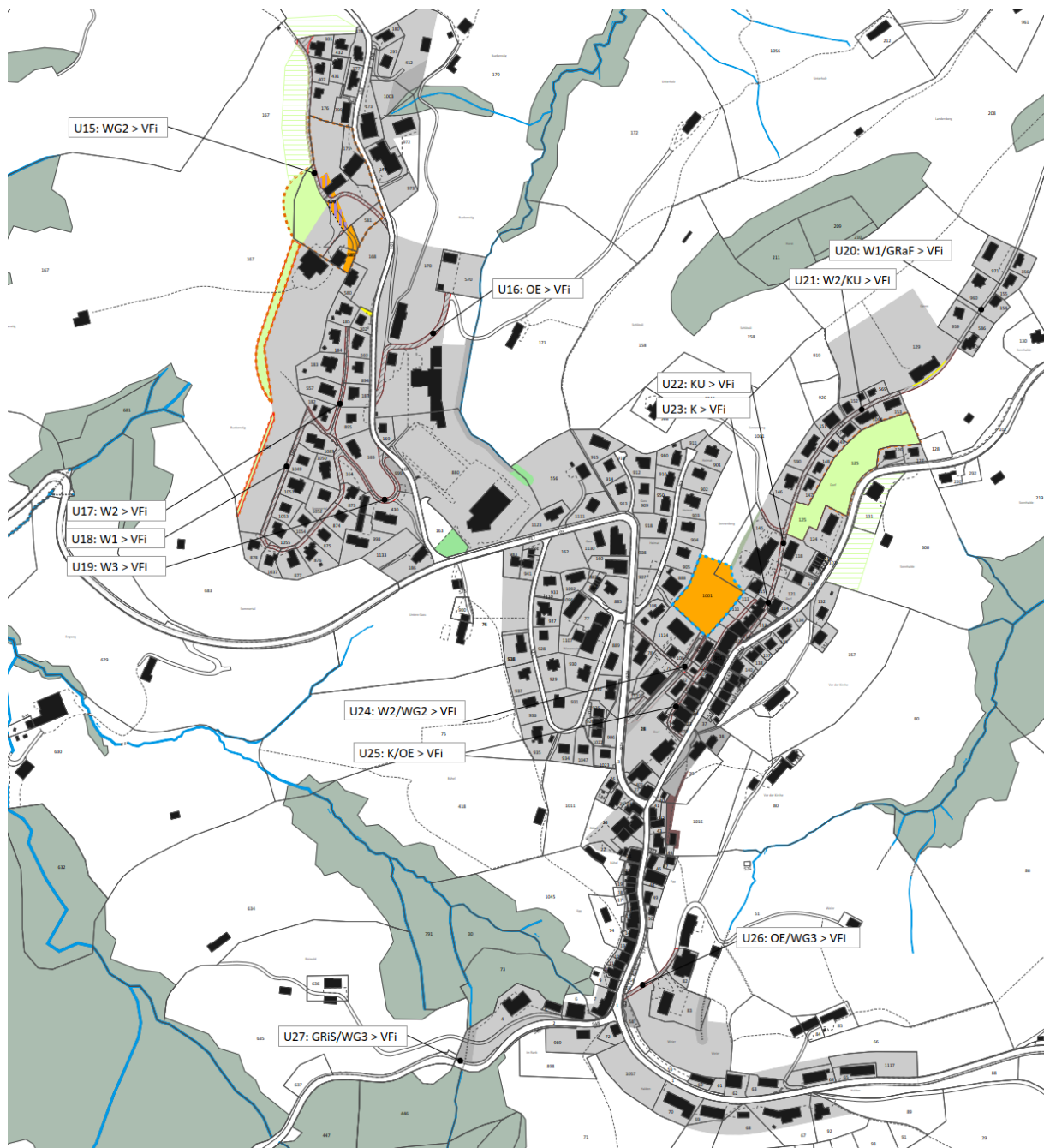


Abbildung 82: Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone, Ortschaft Schwellbrunn

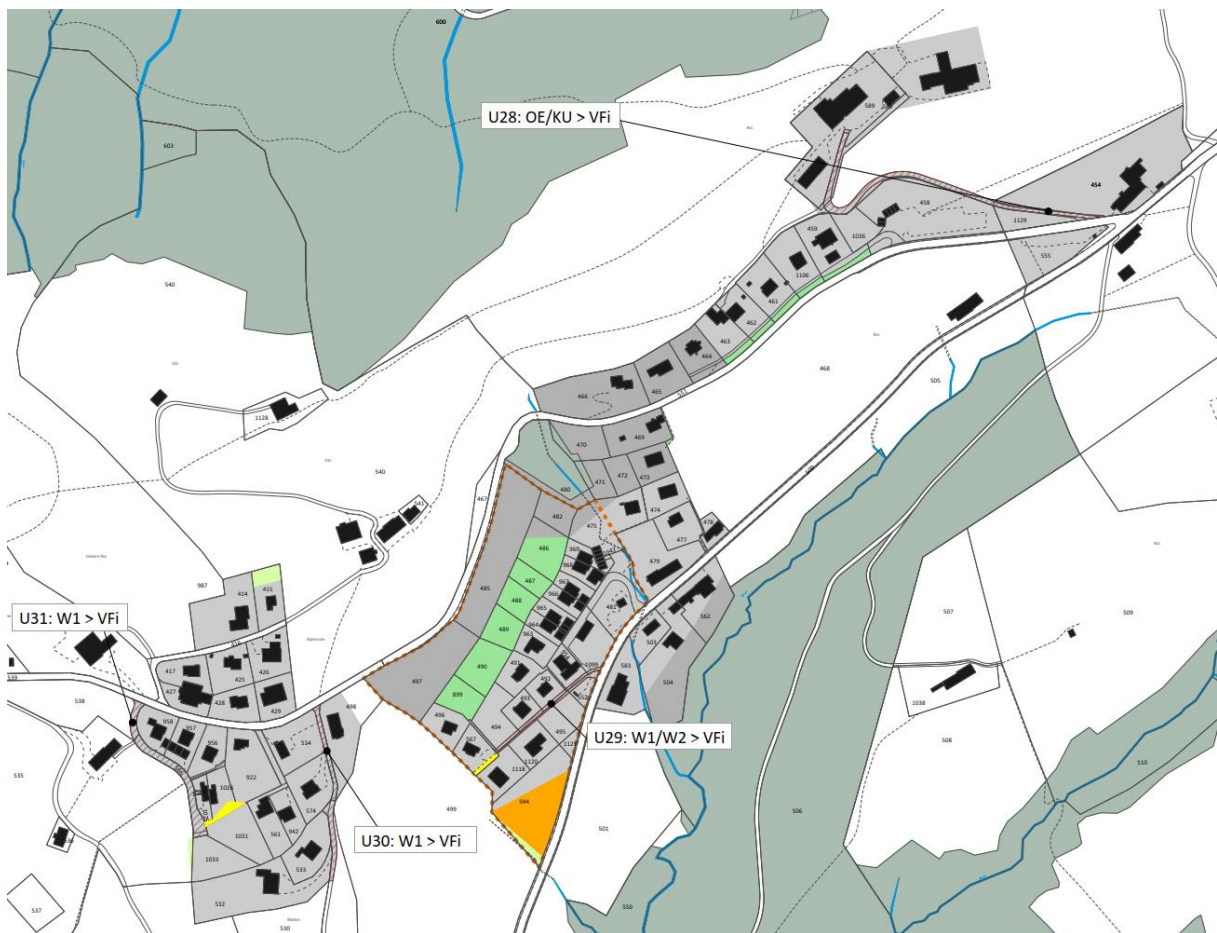


Abbildung 83: Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone, Gebiet Risi



Abbildung 84: Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone, Gebiet Eisigeli

4.3.7 Zonen für Wintersport WS

Die im Richtplan definierten Skisportgebiete werden in den Zonenplan überführt. Für die im Zonenplan aufgeführte, überlagernde Zone für Wintersport gelten die Bestimmungen gemäss Art. 34 BauG. Die Skisportgebiete liegen im Sitz/Risi und im Süden der Gemeinde, im Gebiet 'Tüfi' bis 'Landhaus'. Beim Skisportgebiet im Süden handelt es sich um ein Gebiet mit mehreren Langlaufloipen des Loipenvereins Schwellbrunn-Schönengrund.

Interessenabwägung	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundsätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG</u> ▪ Förderung soziales, wirtschaftliches und kulturelles Leben <u>Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG</u> ▪ Landschaft schonen ▪ Landwirtschaft, Erhalt genügend Flächen geeignetes Kulturland
Wintersport	▪ Ausübung Wintersport ▪ Uneingeschränkte Nutzung der Ski- und Langlaufgebiete
Landschaftsschutz	▪ Sicherstellung / Erhalt Landschaftsschutz ▪ Ökologische
Ökologische Interessen	▪ Erhalt / Förderung der Biodiversität ▪ Freihaltung vor Vergandung (Verbuschung von Kulturland) durch Bewirtschaftung
Private Interessen	
Grundeigentum / Pachtland	▪ Landwirtschaftliche Nutzung
Ökonomisches Interesse	▪ Uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung ▪ Nutzung nach den betrieblichen Bedürfnissen
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Gemäss Art. 34 bezwecken die überlagernden Zonen für Wintersport die Offenhaltung von Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittenbahnen. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegenstehen. Von der überlagernden Wintersportzone sind ausschliesslich Landwirtschaftszonen betroffen. Die Festsetzung ist von öffentlichem Interesse. Mit der Festsetzung der Wintersportzone wird die Ausübung des Wintersports in den im Zonenplan dargestellten Gebieten sichergestellt. Der Erhalt von Kulturland sowie der Landschaftsschutz liegen ebenfalls in öffentlichem Interesse. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung ist weiter von ökologischem Interesse. Die Wiesen und Weiden werden von der Vergandung freigehalten, was sich positiv auf die Biodiversität auswirkt. Private Interessen bestehen an der uneingeschränkten Nutzung des Landwirtschaftslandes und den damit verbundenen betrieblichen Bedürfnissen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind im Einzelfall zu gewichten und abzuwägen. Mit der Festsetzung der Wintersportzone wird dem öffentlichen (touristischen) Interesse gedient. Es werden keine vorgängig aufgeführten öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Die Einschränkung für die Grundeigentümer und Bewirtschafter liegt darin, dass die Wintersportzone, beziehungsweise die darin festgelegten Routen für den Ski- und Langlaufbetrieb über den Winter (bei Schnee) offengehalten werden müssen. Die Nutzung der Wiesen und Weiden erfolgt ausserhalb der Wintersportsaison, weshalb die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich nicht von der Wintersportzone tangiert wird und somit kein Interessenskonflikt entsteht. Bei baulichen Massnahmen in diesen Gebieten ist zu prüfen, ob die Nutzung durch die Langlaufloipe/Abfahrtsroute nicht eingeschränkt wird. Ist dies der Fall, gilt es eine alternative Routenführung zu prüfen. Mit der grosszügigen Ausscheidung der Zone kann auf die Routenführung reagiert und somit mögliche Konfliktpotenziale auf das Minimum beschränkt werden.	

4.3.8 Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht

Der rechtsgültige Zonenplan von 1995 (Stand Oktober 2013) weist im Gemeindegebiet mehrere Quartierplanpflichten aus. Da es sich bei der Quartierplanpflicht um eine altrechtliche Bezeichnung handelt, werden diese mit der Revision der Nutzungsplanung in Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art 35 BauG übertragen. Die Zonen mit überlagernder Sondernutzungsplanpflicht werden mit der vorliegenden Nutzungsplanrevision auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Für die Gebiete, welche mit der Revision eingezont werden, wird die Ausscheidung einer neuen Sondernutzungsplanpflicht geprüft. Die Tabelle legt die Erkenntnisse mit entsprechendem Entscheid dar:

Sondernutzungsplanpflicht	Begründung	Entscheid
Sommertal/Buebenstig	Die Zweckmässigkeit der Sondernutzungsplanpflicht entfällt im Bereich der Bauzonenreduktion (Rückzonung R1). Die Sondernutzungsplanpflicht wird darum bei den Flächen, welche in die Landwirtschaftszone ausgezont werden, aufgehoben. Die betroffenen Flächen sind in Kapitel 4.3.1 aufgeführt. Die überlagernde Zone mit Sondernutzungsplanpflicht im Buebenstig, wird auf den Verlauf der Bauzonengrenze nach der Reduktion angepasst.	<i>Anpassung</i>
Sonnhalde	Aufgrund der Rückzonung der Parzelle 125 in die Landwirtschaftszone wird die Sondernutzungsplanpflicht auf der genannten Parzelle aufgehoben.	<i>Aufhebung</i>
Tobelacker	Die Sondernutzungsplanpflicht wird mit der Umzonung U1 teilweise obsolet. Der im März 2023 genehmigte Überbauungsplan 'Tobelacker' stellt die Überbauung der letzten unbebauten Parzellen sicher. Die Erschliessung ist vollständig abgeschlossen.	<i>Aufhebung</i>
Eisigeli	Die Sondernutzungsplanpflicht im Gewerbegebiet bleibt bestehen. (siehe Kap. 6.2)	<i>Erhalt</i>
Hintere Risi	Die Sondernutzungsplanpflicht im 'Hinteren Risi' bleibt bestehen. (siehe Kap. 6.2)	<i>Erhalt</i>
Hinter der Kirche I	Die Sondernutzungsplanpflicht 'Hinter der Kirche' bleibt bestehen.	<i>Erhalt</i>
Hinter der Kirche II /Sonnenberg	Das Entwicklungsgebiet 'Hinter der Kirche' (E 1, Kap. 4.3.2) wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert, damit die gewünschte Entwicklung gemäss den Erkenntnissen der ortsbaulichen Studie mit einem Überbauungsplan sichergestellt werden kann (Richtplanbeschluss S 4.1).	<i>Neu</i>

Für die neu ausgeschiedene Zone mit Sondernutzungsplanpflicht 'Hinter der Kirche II/Sonnenberg' sowie die Anpassung der Zone mit Sondernutzungsplanpflicht 'Sommertal/Buebenstig' werden die betroffenen Interessen in nachstehender Tabelle ermittelt, bewertet und abgewogen.

Interessenabwägung	
Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume <u>Art. 5 Abs.1 lit. d BauG</u> ▪ Angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland sicherstellen.
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>Nationaler Schutz</u> ▪ ISOS: Bundesinventar d. schützenswerten Ortsbilder der Schweiz <u>NHG /Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 86 Ab. 3 BauG ▪ Lage an sensiblem Siedlungsrand
Kantonaler Richtplan Siedlung	▪ Siedlungsentwicklung nach innen
Baulandmobilisierung	▪ Förderung der Bebauung ▪ Vertragliche Vereinbarung zur Überbauung
Kommunaler Richtplan Siedlung	▪ Überlagerung des Entwicklungsgebiets mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Richtplanbeschluss S 4.1) ▪ Umsetzung der Erkenntnisse aus der Ortsbaulichen Studie sichern (Richtplanbeschluss S 4.2) ▪ Innenentwicklungsstrategie
Naturgefahren	▪ Keine Gefährdung
Private Interessen	
Eigentumsgarantie	▪ Eigentum weiterhin gewährleistet.
Ökonomisches Interesse	▪ Bebauung des eingezonten Gebiets
Wertsteigerung/ -minderung	▪ Wertsteigerung des Grundstücks (Umsetzung Innenentwicklungsmassnahmen mit Sondernutzungsplan) ▪ Wertsteigerung durch Bebauung
Interessen Anstösser	▪ Immissionen ▪ Beschattung
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die Entwicklung der Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und soll nach den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung und unter Berücksichtigung der Schutzinteressen erfolgen. Die Gemeinde ist bestrebt ein angemessenes Angebot an Bauland sicherzustellen sowie die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Festsetzung der Sondernutzungsplanpflicht wird die Grundlage für eine zweckmässige und hochwertige Bebauung der Gebiete geschaffen. Die Entwicklung liegt ebenfalls im privaten Interesse (Wertsteigerung der Parzellen). Die privaten Interessen der Anstösser werden berücksichtigt. Mit der Erarbeitung des Sondernutzungsplans sicherzustellen, dass die Auswirkungen für die Anstösser möglichst gering sind. Um eine Bebauung nach den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung und unter Berücksichtigung der Schutzinteressen sicherzustellen, werden die betroffenen Liegenschaften mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Diese erfordert die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans. Der Sondernutzungsplan muss ein qualitativ hochwertiges Siedlungsergebnis nachweisen, in welchem die genannten Interessen berücksichtigt werden müssen.	

Innentwicklung: Die Sondernutzungsplanpflichten sind ein praktisches Mittel, um die Ziele der Innentwicklung zu verfolgen und gelten somit als Massnahme zur Innenentwicklung. Die Anpassung der Sondernutzungsplanpflicht im 'Sommertal/Buebenstieg' und die neue Sondernutzungsplanpflicht 'Hinter der Kirche II /Sonnenberg' stehen im Einklang mit den Vorgaben und Zielen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (aufwerten, neuentwickeln).

Mit der Festsetzung der Sondernutzungsplanpflicht werden die Interessen der Anstösser bestmöglich berücksichtigt. Eine Entwicklung der Gebiete hat Auswirkungen auf die Anstösser. Mit der Erarbeitung des Sondernutzungsplans kann jedoch eine Entwicklung angestrebt werden, aus welcher eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Anstösser resultiert. Zudem müssen die Interessen der Anstösser mit der Erarbeitung des Sondernutzungsplans mit einbezogen und erneut abgewogen werden.

4.3.9 Abgrenzung Bauzone

An diversen Orten wird die Bauzonengrenze mit Bauten und Anlagen verletzt. Es handelt sich dabei um Verletzungen des bundesrechtlichen Trennungsgrundsatzes zwischen Bauzone und Nichtbauzone (RPG, Art 1). Die Gemeinde überprüft das Siedlungsgebiet auf Verletzungen des Trennungsgrundsatzes und prüft weiter, wie bei einer Verletzung damit umgegangen wird. Eine Prüfung der Situation hat ergeben, dass die Bauzonengrenzen nicht angepasst werden, wenn dafür zusätzliche Kapazität an Bauzonenfläche aufgewendet werden muss.

Zu den eruierten Verletzungen zählt der Rundweg beim Betreuungszentrum Risi. Der Weg wird im Rahmen eines flächengleichen Abtausches (Rückzonung R10, Einzonung E 3) auf der Liegenschaft Nr. 600 der Bauzone zugeführt.

Für die weiteren Verletzungen hat eine Bereinigung der Situation im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

4.4 Zonenplan Gefahren

Der Zonenplan Gefahren, welcher mit dem Zonenplan koordiniert, wurde mit der Revision überprüft und aktualisiert. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist von Rutschungsgefahren, Sturzgefahren, Lawinengefahren und Wassergefahren betroffen. Der Zonenplan Gefahren zeigt die flächige Ausdehnung der genannten Gefahren und deren Gefahrenstufen innerhalb des Perimeters der kantonalen Gefahrenkarte. Der Perimeter berücksichtigt alle bebauten Gebiete.

5 Revision Baureglement

5.1 Ausgangslage

Das Baureglement der Gemeinde Schwellbrunn wurde zuletzt im Jahr 2008 vollständig revidiert (Genehmigung Regierungsrat AR, 16. Dezember 2008).

Die Revision des kantonalen Baugesetzes und Kantonalen Richtplans sowie die Revision des kommunalen Richt- und Zonenplans hat das Erfordernis ergeben, das Baureglement zu überarbeiten. Mit der Revision wird das Baureglement auf den Inhalt gemäss Art 15 BauG überprüft und teilweise ergänzt. Es handelt sich um eine Teilrevision des Baureglements. Zu den Änderungen zählen unter anderem Anpassungen des Wortlauts oder Präzisierungen des Artikels. Die inhaltlichen Änderungen werden nachfolgend näher erläutert. Für die Anpassungen der Regelbauweise wird abschliessend eine Interessenabwägung durchgeführt.

Übersicht der Änderungen zwischen altem und teilrevidiertem Baureglement:

Abschnitt im BauR	Grundlage	Änderung
-------------------	-----------	----------

I Allgemeines		
Zuständigkeit		Redaktionelle Änderung
II Planungsrecht		
Ausnützung	Innenentwicklungsstrategie / kommunaler Richtplan	Materielle Anpassung • Ausnützungsziffer • Grenzabstände • Talseitig sichtbare Geschosse
Abstände		
Talseitig sichtbare Geschosse		
IV Bauordnungsrecht - Formell		
Ersatzabgabe für Abstellplätze		Anpassung der Ersatzabgabe bei Autoabstellplätzen
V Bauordnungsrecht - Materiell		
Strassenabstand		Redaktionelle Anpassung
Vorbauten	BauV	Redaktionelle Anpassung
Dachform	Kant. Leitfaden / ISOS	Materielle Anpassungen des Artikel 23
Umgebungs- und Terraingestaltung	Kommunaler Richtplan	Materielle Anpassungen des Artikels 25
Gemeinschaftsflächen Öffentliche Aussenräume		Anpassung Dimensionierung der Gemeinschaftsflächen Ergänzung Bestimmung zu öffentlichen Aussenräumen
VI Schlussbestimmungen		
Übergangsbestimmungen		Anpassungen des Artikel 28

5.2 Planungsrecht

5.2.1 Mitwirkung und Zuständigkeit

Der Artikel 2 regelt die Mitwirkung und Zuständigkeit. Der Absatz 3 setzt Annahme von Sondernutzungsplänen durch die Gemeinde fest. Die Zuständigkeitsregelung wird aufgehoben, weil diese übergeordnet im Baugesetz geregelt ist. Der 3. Absatz von Artikel 2 wird gestrichen.

5.2.2 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer wird im Rahmen der Teilrevision in Bezug auf die Verpflichtung der Gemeinde zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, der inneren Verdichtung sowie der Förderung zu Bebauung überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass eine moderate Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer angestrebt werden soll. Die Gründe hierfür werden nachfolgend aufgeführt. Die im Baureglement festgelegte Ausnützungsziffer für die Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen gemäss der folgenden Tabelle für die entsprechenden Zonentypen erhöht.

Zonentyp	alt	neu
Wohnzone W1	0.40	0.45
Wohnzone W2	0.45	0.50
Wohnzone W3	0.60	0.70
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.45 (0.55 min. 1/3 d. BGF = Gewerbeanteil)	0.50 (0.60 min. 1/3 d. BGF = Gewerbeanteil)
Wohn und Gewerbezone WG3	0.60 (0.70 min. 1/3 d. BGF = Gewerbeanteil)	0.70 (0.80 min. 1/3 d. BGF = Gewerbeanteil)

In den Wohnzonen W1 und W2 sowie WG2 wird die Ausnützungsziffer um 0.05 erhöht. In den Wohnzonen W3 und Wohn- und Gewerbebezonen WG3 wird die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht. Für die Wohn- und Gewerbebezonen werden die Ausnützungsziffern bei einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel der Bruttogeschossfläche (BGF) um den gleichen Faktor erhöht.

Der kantonale Richtplan legt fest, dass die Dichte in der Gemeinde Schwellbrunn mindestens gehalten werden soll. Dieses Ziel wird in die kommunale Innenentwicklungsstrategie übertragen. Bis auf die Gebiete im 'Sommertal/Buebenstig' (moderate Erhöhung) gilt diese Vorgabe für alle Siedlungsgebiete.

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer hat zum Ziel den geänderten Verhältnissen, den Forderungen der Baulandmobilisierung und der Verpflichtung zum haushälterischen Umgang mit dem Boden nachzukommen. Sie steht den Handlungsanweisungen der Innenentwicklungsstrategie nicht entgegen. Die Innenentwicklungsstrategie legt fest, dass die Dichten in den jeweiligen Gebieten mindestens gehalten werden müssen. Demensprechend steht die moderate Erhöhung in keinem Widerspruch. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer soll in erster Linie eine bessere Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen bzw. der unbebauten Teilflächen von Parzellen gefördert werden. Die Erhöhung um 0.1 in den W3 und WG3 Zonen haben zum Ziel, eine Verdichtung zu ermöglichen. Für diese Zonentypen wird die Erhöhung um 0.1 als tragbar angesehen.

Mit der neu festgelegten Ausnützung wird auf die Verpflichtung zum haushälterischen Umgang mit dem Boden reagiert. Sinnvolle Grundstücksgrößen lassen eine bessere Nutzung zu. Es soll verhindert werden, dass der Flächenverbrauch steigt, nur um die maximalen zulässigen Dichtevorgaben einzuhalten. Eine nur teilweise bebaute Parzelle kann beispielsweise unterteilt werden unter Beibehaltung der Möglichkeit den unbebauten Bereich sinnvoll zu nutzen. Die Bebauungsmöglichkeiten bei unbebauten Teilflächen sind bereits stark eingeschränkt (Grenzabstände, Gebäudehöhen etc.) und sollen nicht bereits durch eine zu geringe Ausnützungsziffer verunmöglicht werden. Damit soll die Bebauung gefördert werden. In erster Linie soll damit erreicht werden, dass bei einer Unterteilung einer grösseren teilweise bebauten Parzelle die Möglichkeit erhalten bleibt, den unbebauten Bereich zu überbauen.

5.2.3 Talseitig sichtbare Geschosse

Das Baureglement definiert für die jeweiligen Zonen die maximalen seitig sichtbaren Geschosse. Die Bestimmungen wurden mit der Präzisierung und Ergänzung der 5. Fussnote ergänzt. Die Präzisierung betrifft die Definition der talseitig sichtbaren Geschosse. Die Mit der Präzisierung soll die Anwendung in der Praxis verbessert werden.

5.2.4 Abstände

Die im Baureglement definierten kleinen und grossen Grenzabstände der Bauzonen wurden überprüft und teilweise angepasst. Der grosse Grenzabstand der dreigeschossigen Wohnzone W3 sowie der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 wurde um zwei Meter auf 8.0 m reduziert. Die Anpassung erfolgt im Sinne der inneren Verdichtung. Gemeinsam mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer resultiert für diese Zonentypen die Möglichkeit einer moderat erhöhten Dichte. In der Wohn- und Gewerbezone WG2 wird der kleine Grenzabstand um einen Meter auf 4.0 m reduziert. Die Reduktion erfolgt mit dem Ziel, eine bessere Bebaubarkeit der Parzellen und bessere Erweiterungsmöglichkeiten auf der Parzelle (Gewerbe) zu erreichen.

5.2.5 Kurzzone

Artikel 5 regelt die zweckmässige Bebauung der Kurzzone. In Absatz 3 wird die Regelungen von Abweichungen von der Regelbauweise festgesetzt. Dieser Absatz wird aufgehoben. Ausnahmen von der Einhaltung der Regelbauweise sind immer nach Art. 118 BauG zu begründen.

5.3 Bauordnungsrecht – Formell

5.3.1 Ersatzabgabe für Abstellplätze

Der für jeden fehlenden Autoabstellplatz zu leistende Betrag bei einem Bauvorhaben mit nachzuweisenden Autoabstellplatz wird angepasst. So ist für Neubauten oder wesentlichen Erweiterungen und Zweckänderungen pro fehlendem Autoabstellplatz eine Ersatzabgabe von neu 4'000.- CHF zu leisten. Die Erhöhung wird mit der allgemeinen Bauteuerung begründet. Die Anhebung der Gebühren erfolgt aufgrund der erhöhten Erstellungs- und Unterhaltskosten für die Parkierung.

5.4 V Bauordnungsrecht – Materiell

5.4.1 Vorbauten

In der kantonalen Bauverordnung werden die Vorbauten definiert (Art. 12 BauV). Ebenfalls wird festgelegt, dass Gemeinden weitere Bestimmungen im Baureglement festlegen können. Der Wortlaut des ersten Absatzes von Artikel 19 wird sprachlich angepasst. Es ist eine redaktionelle Anpassung ohne materielle Änderung.

5.4.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Der Absatz 5 von Artikel 22 regelt das Untersagen oder Beschränken von der Erstellung von Parkplätzen aus Ortsbildschutz- oder Kulturschutzgründen. Der Absatz wird ergänzt. Aus den genannten Gründen kann auf die Ersatzabgabe für Abstellplätze gemäss Art. 12 verzichtet oder diese reduziert werden. Mit einem zusätzlichen Absatz werden Bestimmungen zur Ausführung der Abstellplätze aufgenommen. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. davon ausgenommen sind Garagenvorplätze.

5.4.3 Dachform

Die Vorschriften des 23. Artikel zur Dachform wurden präzisiert und ergänzt. Die Vorschriften zur Dachform Flachdach wurden ergänzt. In Ortsbildschutzzonen und bei Kulturobjekten muss sich die Dachneigung am Bestand orientieren. Diese Ergänzung dient der Unterstützung zur Einhaltung der Schutzinteressen. Der Artikel wird mit einem weiteren Artikel ergänzt. So sind nichtbegehbare Flachdächer über 25 m² naturnah zu begrünen und/oder zur Stromproduktion vorgesehen sind. Diese Ergänzung dient dem Beitrag zum ökologischen Ausgleich (zusätzlicher Lebensraum, Biodiversität) innerhalb des Siedlungsgebiets und wirkt sich positiv auf die Rückhaltung von Regenwasser aus.

5.4.4 Umgebungs- und Terraingestaltung

Die Vorschriften zur Umgebungs- und Terraingestaltung werden präzisiert und ergänzt. Stützmauern müssen ab einer Höhe von 1.20 m in der Regel terrassiert werden. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen. Damit sollen überhohe, ästhetisch nicht in die Umgebung passenden Stützmauern vermieden werden.

Für die Umgebungsgestaltung wurden folgende Präzisierung vorgenommen: Die Begrünung und Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Pflanzung von invasiven Neophyten wird ebenfalls untersagt. Damit wird dem Erhalt und der Förderung der Biodiversität und weiteren ökologisch wertvollen Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets nachgekommen. Der kommunale Richtplan sieht die Sicherung qualitativer Anforderungen an die Freiräume im Siedlungsgebiet in der Nutzungsplanung vor (Richtplanmassnahme S 9).

5.4.5 Gemeinschaftsflächen

Der Artikel 26 wurde mit der Bestimmung zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen und öffentlichen Aussenräume ergänzt. Die Gemeinschaftsflächen und öffentlichen Aussenräume sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

5.4.6 Übergangsbestimmungen

Die Bestimmungen wurden präzisiert. Die im Zeitpunkt der Genehmigung des Baureglements bereits aufgelegenen Baugesuche, werden nach dem alten Baureglement beurteilt.

5.5 Interessenabwägung

Gesetzliche Vorgaben und Öffentliche Interessen	
Ziele und Grundätze der Raumplanung	<u>Art. 1 Abs. 1-2 RPG</u> ▪ Haushälterische Bodennutzung ▪ Schaffung kompakter Siedlungsräume ▪ Siedlungsentwicklung nach innen <u>Art. 5 Abs.1 lit. d BauG</u> ▪ Angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland sicherstellen.
Landschafts- und Ortsbildschutz	<u>Nationaler Schutz</u> ▪ ISOS: Bundesinventar d. schützenswerten Ortsbilder d. Schweiz <u>NHG /Kantonaler Schutzzonenplan</u> ▪ Art. 84 ff. BauG
Baulandmobilisierung	▪ Förderung der Bebauung ▪ Vertragliche Vereinbarung zur Überbauung
Kommunaler Richtplan Siedlung	▪ Innenentwicklungsstrategie
Biodiversität	▪ Erhalt und Förderung der Biodiversität
Private Interessen	
Grundeigentum	▪ Erhalt Eigentum ▪ Keine Beeinträchtigung durch Immissionen ▪ Keine Beeinträchtigung durch Beschattung
Wertsteigerung	▪ Wertsteigerung durch Bebauung / Entwicklung
Bewertung und Abwägung der Interessen	
Die materiellen Anpassungen des Baureglements liegen im öffentlichen Interesse. Sie berücksichtigen die Grundsätze und Zielen der Raumplanung sowie die Schutzinteressen. Die materiellen haben Auswirkungen die privaten Interessen des Grundeigentums. Die öffentlichen Interessen werden hoch gewichtet. Die Erläuterungen der materiellen Anpassungen sind Teil der Interessenabwägung. Für die Abwägung der Interessen der Anpassung der Ausnützungsziffer und der Reduktion der Grenzabstände wird auf das Kapitel 7.7 Innenentwicklungsstrategie in diesem Bericht verwiesen. Die angepasste Definition der talseitig sichtbaren Geschosse steht im öffentlichen Interesse und hat keine einschränkenden Auswirkungen auf die privaten Interessen. Die Erhöhung der Ersatzabgaben für Abstellplätze stehen im öffentlichen Interesse und sind eine Anpassung aufgrund geänderter Verhältnisse (Bauteuerung). Die im öffentlichen Interesse stehende Förderung der Biodiversität und die Oberflächenversiegelung werden hoch gewichtet. Im Sinne dieser Interessen werden Ergänzungen in den Artikeln 22, 23, 25 und 26 vollzogen.	

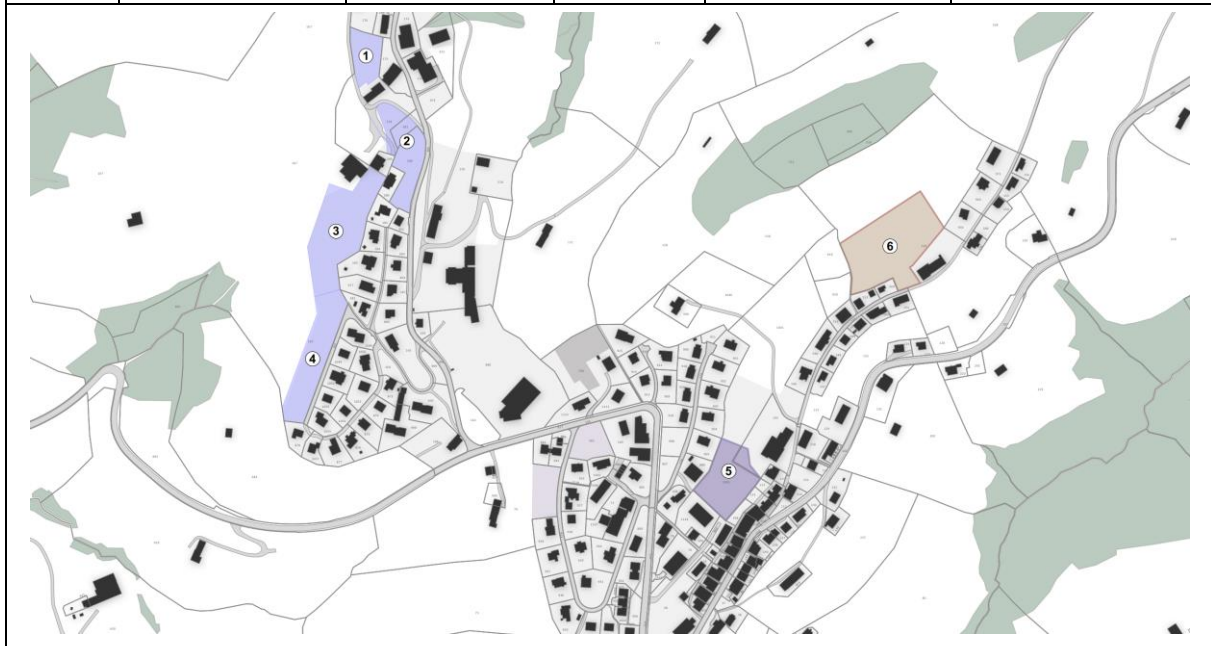
6 Weitere gesetzliche Bestimmungen und Planungsinstrumente

6.1 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde ist gemäss Art. 59 BauG verpflichtet ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Art. 19 RPG verpflichtet die Gemeinde zudem Bauzonen innerhalb der durch die Erschliessungsvorgaben vorgesehenen Frist zu erschliessen.

Die Gemeinde koordiniert das Erschliessungsprogramm mit der Finanzplanung und der Nutzungsplanung (Art. 59 BauG.).

Gebiet	Erschliessungs-stand	Erschliessungs-art	Planung	Technischer Stand	Rechtlicher Stand
1	erschlossen	privat		Strasse sanierungsbedürftig	-
2	erschlossen	privat/öffentlich		Strasse sanierungsbedürftig	-
3	nicht erschlossen	öffentlich	2025	Strassen und Werke nicht vorhanden	SNP in Erarbeitung
4	erschlossen	öffentlich	2024		SNP in Erarbeitung im Zusammenhang mit Gebiet 3
5	nicht erschlossen	öffentlich	2028/2030	Strassen und Werke nicht vorhanden	SNP erforderlich
6	nicht erschlossen	-	-	-	-



Die Gebiete 1 und 2 sind grundsätzlich erschlossen. Die bestehende Strasse ist sanierungsbedürftig. Bei der Entwicklung der Gebiete 1 und 2 ist deshalb ein Strassenausbau ab der Gemeindestrasse zu prüfen.

Die Erschliessungsgebiete 3 und 4 sind voneinander abhängig. Durch die Sondernutzungsplanpflicht über die beiden Gebiete wird die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans vorausgesetzt. Der Sondernutzungsplan, welcher unter anderem die Erschliessung festlegt (Gebiet 3) ist derzeit in Erarbeitung. Im Gebiet 6 wird die Erschliessung im Rahmen eines Sondernutzungsplanverfahren geregelt.

Das Erschliessungsgebiet 6 ist eine der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörige Bauzonenfläche, die nicht erschlossen werden soll. Die Wiese dient der Viehschau und wird nicht bebaut.

6.2 Bestehende Sondernutzungspläne

In der folgenden Auflistung sind alle derzeit rechtskräftigen Sondernutzungspläne aufgeführt. Die Innenentwicklungstrategie gibt für die bestehenden rechtskräftigen Sondernutzungspläne die Handlungsanweisung zur Überprüfung und Beurteilung dieser. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die bestehenden Sondernutzungspläne geprüft. Dabei wurde der Planinhalt, das Alter der Pläne, veränderte Verhältnisse, Stand der Bebauung und Erschliessung sowie das öffentliche Interesse am Weiterbestand der Pläne untersucht. Generell können 6 Quartierpläne aufgehoben werden. Für die übrigen bestehenden Pläne bestehen innerhalb des Gebietes unterschiedliche Regelungen, es bestehen wesentliche öffentliche Interessen oder sind noch jüngeren Datums und sind daher aufgrund der Planbeständigkeit zu erhalten.

Sondernutzungsplan	Genehmigung	Handlungsbedarf
Quartierplan Heimat	08.06.1982	aufheben
Über 40 Jahre alt! Fast vollständig überbaut und erschlossen. SBV teilweise erfüllt. Weitgehend mit BauR vereinbar. Fussweg nicht erstellt und nie eingefordert seitens Quartierbewohner; öffentliches Interesse gering		
Gestaltungsplan Heimat II	23.11.1993	aufheben
Vollständig überbaut und erschlossen. SBV weitgehend erfüllt. Südwestliches Teilgebiet entspricht nicht dem GP. Keine öffentlichen Interessen an Fortbestand.		
Quartierplan Schlössli, Sonnenberg, Gass	19.01.1982	aufheben
Über 40 Jahre alt! Teil der Bauzone vollständig überbaut und erschlossen. Beinhaltet auch weitgehend Landwirtschaftszone, welche nicht bebaut werden kann. Keine öffentlichen Interessen an Fortbestand.		
Quartierplan Hinter der Kirche Änderung	21.03.2013 06.01.2014	erhalten
Sondernutzungsplan-Pflicht im Zonenplan		
Quartierplan Überbauung Sommertal	21.12.1976	aufheben
Über 45 Jahre alt! Vollständig überbaut und erschlossen. Bebauung nach BauR zweckmässig. Keine öffentlichen Interessen an Fortbestand.		
Quartierplan Sommertalhöhe	31.08.2005	erhalten
Vollständig überbaut und erschlossen. QP weitgehend respektiert. Abweichungen zu BauR: Baulinienabstände; Ausschluss MFH, Gebäude-/Firsthöhe, Pflichtbaulinie (Baubereich B); Gebäudelänge (Baubereich A, nicht relevant); Baumpflanzung Westseite Sommertal (in neuem Überbauungsplan vorgesehen)		
Quartierplan Buebenstig	30.06.1998	aufheben
Sicherung der Erschliessung (vorhanden). Mit Revision Zonenplan liegen wesentlich veränderte Verhältnisse vor.		
Quartierplan Ädelswil Änderung 2001	09.02.1999 08.05.2001	erhalten

Sondernutzungsplan	Genehmigung	Handlungsbedarf
Vollständig überbaut. Gebäudelänge mit 92 m festgelegt (grosse Abweichung zu BauR)		
Quartierplan Ädelswil, Parz 203/409 (neu Parz. 887)	30.06.2004	erhalten
Vollständig überbaut. Grünstreifen und Baumallee nicht erstellt (→ aufgrund des Betriebs ist Umsetzung fragwürdig). Pflanzung einer Hecke pro 1000 m2 Arealfläche nicht umgesetzt.		
Quartierplan Eisigeli 1. Änderung 2. Änderung	05.07.2010 17.01.2012 05.07.2017	erhalten
Überarbeitung vor kurzem abgeschlossen. Umsetzung Grünstreifen nur teilweise vorhanden. Änderung aufgrund Zonenplanänderung erfolgt		
Quartierplan Alpenrose, Ob. Risi und Blatten Änderung (Kanalisation)	28.01.1975 13.09.1976	aufheben
Über 45 Jahre alt! Vollständig überbaut und erschlossen. Umsetzung nur teilweise gemäss Plan. Bebauung nach BauR zweckmässig. Keine öffentlichen Interessen an Fortbestand.		
Quartierplan Hintere Risi	01.10.1990	erhalten
Konkretisierung Teilgebiet des QP Alpenrose, Ob. Risi und Blatten. Vorgaben weitgehend eingehalten → Öffentliches Interesse an Erhalt Grünraum auf Krete vorhanden → Überarbeitung oder Freihaltung über Schutz oder mittels Baulinien sichern → Sondernutzungsplan-Pflicht bestehend		
Überbauungsplan Tobelacker	02.03.2021	erhalten
Überarbeitung vor kurzem abgeschlossen.		

6.3 Belastete Standorte

Das Gemeindegebiet weist mehrere im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführte belastete Standorte auf. Darunter fallen vier Ablagerungsstandorte (Risi, Tobel, Schiessanlage Unterholz, Obere Müli). Die Standorte liegen ausserhalb der Bauzone. Gemäss dem KbS sind die Standorte belastet, aber es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten oder sie sind belastet aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Eine Ausnahme bildet das Militärgelände rund um den Schiessplatz 'Hintere Au'. In diesem Gebiet sind im KbS im Bereich Militär (VBS) untersuchungs- oder sanierungsbedürftige Standorte aufgeführt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine Massnahmen erforderlich. Im Gebiet 'Hintere Au' ist der Sachplan Militär rechtskräftig.

6.4 Arbeitszonenmanagement AZM

Der Kanton ist für die Arbeitszonenbewirtschaftung zuständig und gibt die Vorgaben und Richtlinien mit dem im April 2020 In Kraft getretenen Arbeitszonen-Management (AZM) vor. Als Grundlage dient die Datenbank Raum+. Sie zeigt die Arbeitsstätten in der Gemeinde auf. Die Revision der Nutzungsplanung beinhaltet keine Massnahmen, die Auswirkungen auf das Arbeitszonenmanagement haben.

6.5 Mehrwertabgabe

Die Nutzungsplanung beinhaltet Planungsmassnahmen, durch die ein erheblicher Vorteil für die entsprechenden Grundeigentümer entsteht. Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich der entstandenen Vorteile. Bei den betroffenen Planungsmassnahmen handelt es sich um Einzonungen. Für den bei der Zuführung von Nichtbaugebiet zu Baugebiet (Einzonung) entstehenden Mehrwert des Grundstücks kommt gemäss Art. 56b Abs.1 der Mehrwertausgleich zum Zuge. Die Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20'000.- beträgt (Art 56a Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 56c entspricht der Mehrwert eines Grundstücks der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme. Die aufgelisteten Zonenplanänderungen unterliegen der Mehrwertabgabe.

Zonenplanänderung	Planungsmassnahme	Fläche in m ²
E1	Einzonung: Landwirtschaftszone (L) in Wohnzone (W2)	3'153
E2	Einzonung: Landwirtschaftszone (L) in Kernzone (K)	485

6.6 Baulandmobilisierung

Gemäss Artikel 15 des Raumplanungsgesetz des Bundes ist die Gemeinde verpflichtet, die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Nutzungsplanhorizont). Gemäss dem kantonalen Baugesetz (Art. 56 BauG) ist die Gemeinde weiter verpflichtet, die Mobilisierung von Bauland zu fördern. Die Baulandmobilisierung ist eine Massnahme gegen die Baulandhortung und sorgt dafür, dass raumplanerische Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch die Hortung verhindert werden.

Für die im Rahmen der Zonenplanrevision durchgeführten raumplanerischen Massnahmen (Ein- / Umzonungen) wird mit den Grundeigentümern eine schriftliche Vereinbarung zur Überbauung gemäss Art. 56 Abs. 2 BauG getroffen. Die schriftlichen Vereinbarungen sind im Beschluss der Nutzungsplanung des Gemeinderats ersichtlich. Werden keine raumplanerischen Massnahmen oder schriftliche Vereinbarungen umgesetzt, sind für die weiteren unbebauten Flächen, insbesondere für potenzielle Auszonungsflächen, weitere Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland erforderlich. Als potenzielle Auszonungsflächen werden die unbebauten Bauzonen am Siedlungsrand definiert, die sich aufgrund ihrer Dimension, ihrer Lage und unter den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen der inneren Verdichtung und des Stopps der Zersiedelung als solche ausgewiesen werden. Mit der Revision der Nutzungsplanung wurden die Bauzonen der Gemeinde auf die potenziellen Auszonungsflächen überprüft. überprüft. Die Bauzonen der Gemeinde Schwellbrunn weisen mehrere solcher Flächen auf. Für diese sind Massnahmen zur Baulandmobilisierung gemäss Art. 56 BauG erforderlich. Die Massnahme besteht darin, dass die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über den Sachverhalt informiert werden. Neben der Information werden die Grundeigentümer aufgefordert, die unbebaute Fläche im Sinne der Baulandmobilisierung innerhalb dieser Frist von 15 Jahren einer Bebauung zuzuführen. Sie werden zudem darüber informiert, dass, wenn von einer Beabsichtigung zu Überbauung innerhalb des Planungshorizonts abgesehen wird, die betroffene Fläche im Rahmen des nächsten Planungshorizonts zwangsläufig auf eine Aus- bzw. Umzonung geprüft wird.

6.7 Gewässerschutz

Der Kanton Appenzell hat für sämtliche Gewässer Gewässerräume ausgeschieden. Darunter fallen alle oberirdischen stehenden und fliessenden Gewässer inklusive ihrem Uferbereich. Bei der Ausscheidung handelt es sich um keine definitive Festlegung. Die Gewässerraumlinien überlagern die kommunale Nutzungsplanung. Die Gemeinde ist verpflichtet die Gewässerräume in ihrer Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Ziel ist es die Gewässerräume in eine Grünzone mit dem Zweck Schutz

umzuzonen (Art. 28 BauG). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Gewässerräume auf die Zuführung in eine Grünzone mit dem Zweck Schutz überprüft. Die Gewässer befinden sich teilweise in Grünzonen oder verlaufen entlang dieser.

- Die Grünzone mit dem Zweck Freihaltung im Gebiet 'Weier' wird einer Grünzone mit dem Zweck Schutz zugewiesen. Die Grünzone durchläuft die Glatt und hat ausschliesslich den Gewässerschutz zum Zweck.
- Der 'Risibach' verläuft der Parzelle Nr. 504, die teilweise der Grünzone mit dem Zweck Schutz zugeiwesen ist entlang. Neben dem Gewässerschutz sind auf dieser Parzelle die Interessen zur Freihaltung gegeben. Die Zweckbestimmung der Grünzone wird beibehalten. Die Interessen des Gewässerschutzes werden damit ebenfalls gewahrt. Der Risibach durchläuft ebenfalls die Grünzone mit dem Zweck des Grundwasserschutzes. In diesem Fall handelt es sich um einen unterirdischen Verlauf, welcher keine Anpassung der Grünzone erfordert.
- Der Gewässerraum des 'Egglibach' wird auf den Liegenschaften Nrn. 880 und 556 der Grünzone mit dem Zweck Schutz zugewiesen (Umzonungen U3 und U4).

Da es sich bei den ausgeschiedenen Gewässerräumen um keine definitive Festlegung handelt, wird derzeit auf weitere Umzonungen in die Grünzone verzichtet.

7 Interessenabwägung

7.1 Raumplanungsgesetz

Die Revision der Nutzungsplanung wurde nach den Zielen (Art. 1 RPG) und Grundsätzen (Art. 3 RPG) der Raumplanung erarbeitet und berücksichtigt diese.

7.2 Bundesinventare

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ist von der Nutzungsplanrevision betroffen. Die Zonenplanänderung in zentraler Lage grenzt an den national geschützten Ortskern. Dieser ist im ISOS mit dem Schutzgrad Erhaltungsziel A ausgewiesen. Die separat erarbeitete ortsbaulichen Studie weist eine mit den Schutzzielen des ISOS vereinbare Entwicklung des Gebietes nach. Die Erkenntnisse sind in der ortsbaulichen Studie «Sonnenberg/Hinter der Kirche» ersichtlich.

Im Zonenplan wird mit der Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht eine gute Einordnung und Gestaltung, ein angemessener Schutz des Ortskerns sowie eine hohe Wohnqualität sichergestellt. Die Erkenntnisse aus der ortsbaulichen Studie müssen bei der Erarbeitung eines Sondernutzungsplans berücksichtigt werden. Die bauliche Entwicklung nahe dem Ortskern wird gegenüber einer weiteren Zersiedelung am Siedlungsrand hoch gewichtet.

7.3 Sachpläne Bund

Die Sachpläne des Bundes werden berücksichtigt. Das Gemeindegebiet Schwellbrunn ist betroffen von den Sachplänen Fruchtfolgeflächen und Militär. Sie sind von der Revision nicht betroffen. Die Zonenplanänderungen betreffen keine Fruchtfolgeflächen und auch nicht das Gebiet des Schiessplatzts 'Hintere Au'.

7.4 Kantonaler Richtplan

Die Kantonalen Planungs- und Koordinationsmassnahmen werden berücksichtigt.

- Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes wird im Zonenplan berücksichtigt.
- Die erforderliche Siedlungsgebietsreduktion von 11'000 m² wird umgesetzt.
- Die Entwicklung soll im Ortskern gefördert und eine weitere Zersiedlung verhindert werden.
- Kantonale Revitalisierungsplanung
- Kantonsstrassennetz

7.4.1 Siedlungsdimensionierung

Die gemäss KRP geforderte Siedlungsgebietsreduktion von 11'000 m² wird mit der Revision des Zonenplans umgesetzt. Die Zonenplanänderungen R1 bis R3 ergeben in der Summe die genannte Fläche und sind der Reduktion der Wohn- Misch und Kernzonen WMK vorbehalten.

7.4.2 Gewässer und Wasserbau

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes (Art. 38a GschG) beauftragt die Kantone für die Revitalisierung von Gewässern zu sorgen. Diese Planungen sind bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Das Gemeindegebiet von Schwellbrunn ist von der kantonalen Revitalisierungsplanung im Gebiet 'Ädelswil' betroffen. Das Fliessgewässer 'Glatt' ist im Abschnitt Ädelswil – Glattmühle in der Revitalisierungsplanung als in den nächsten zwanzig Jahren prioritär zu behandelndes Gewässer aufgeführt.

7.5 Kantonaler Schutzzonenplan

Der kantonale Schutzzonenplan ist nicht von der Revision betroffen. Die Zonenplanänderungen sowie die Anpassungen im Baureglement stehen in keinem Widerspruch zum kantonalen Schutzzonenplan.

7.6 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.

7.7 Innenentwicklungsstrategie

Die Revision des Zonenplans steht im Einklang mit der kommunalen Innenentwicklungsstrategie. Die entsprechenden Strategien wurden berücksichtigt. Die unbebauten Gebiete 'Sommertal/Buebenstig' und 'Hinter der Kirche' sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Die Massnahmen entsprechen den Festlegungen der Innenentwicklungsstrategie (aufwerten/neuentwickeln).

Die Innenentwicklungsstrategie setzt die Prüfung eines Erneuerungsplans für das Gebiet 'Geren/Sonnhalde' fest. Das Ausscheiden einer Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft. Aus der Überprüfung resultiert, dass man auf die Festlegung einer Erneuerungsplanpflicht im Zonenplan verzichtet. Das Gebiet stellt sich als sehr heterogene Situation dar (sehr viele Parzellen mit unterschiedlichen Interessen/Bedürfnissen). Weiter besteht kein Bedarf bei den Grundeigentümern. Nicht zuletzt führt auch die fehlende Erprobung des Planungsinstruments Erneuerungsplan zu diesem Entscheid.

Im Baureglement wurden materielle Änderungen vorgenommen, welche die Innentwicklungsstrategie betreffen. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer sowie die teilweise Anpassung der Grenzabstände haben zum Ziel den geänderten Verhältnissen, den Forderungen der Baulandmobilisierung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden nachzukommen die Innentwicklungsstrategie beinhaltet die Festsetzung, dass die Dichten in den jeweiligen Gebieten mindestens gehalten werden müssen. Eine Erhöhung der Dichten ist demnach zulässig. In erster Linie soll mit der moderaten Erhöhung der Ausnützungsziffer aber eine bessere Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen bzw. der unbebauten Teilflächen von Parzellen gefördert werden. Die Erhöhung steht den Handlungsanweisungen der Innenentwicklungsstrategie nicht entgegen.

8 Mitwirkung und Rechtsverfahren

8.1 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:

- Information zur Ortsplanung im Rahmen der Ausscheidung von Planungszonen am 31.10.2018.
- Möglichkeit zur Einreichung von Begehren.
- Regelmässige Information im Schwellbrunner Blättli.
- ...

8.2 Vorprüfung

Die Nutzungsplanung wurde gemäss Art. 45 BauR am 13. April 2023 dem Departement für Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 03 August 2023 bezog das DBV Stellung. Im Anschluss wurde die Nutzungsplanung überarbeitet.

8.3 Öffentliche Auflage

8.4 Genehmigung und Erlass

Anhang

A. Nachweis Bauzonendimensionierung

B. Zonenplanänderungstabelle