

Planungsbericht

14. April 2014

Teilrevision Zonenplan

Strittmatter Partner AG



Inhaltsverzeichnis

1.1	Ortsplanung 2008	3
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Übersicht	3
1.4	Überprüfung von Kleinsiedlungen	3
2	Wohnzone	5
2.1	Situation	5
2.2	Umzonung	5
2.3	Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung	6
3	Kernzone	7
3.1	Situation	7
3.2	Umzonung	7
3.3	Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung	8
4	Freihaltezone	9
4.1	Situation	9
4.2	Umzonung	9
4.3	Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung	10
5	Weiler Büriswilen	11
5.1	Situation	11
5.2	Neubeurteilung und Vorgehen	11
6	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	13
6.1	Ziele der Raumplanung	13
6.2	Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG)	13
6.3	Kantonaler Richtplan	13
	Impressum	14

1 Ausgangslage

1.1 Ortsplanung 2008

Im Jahre 2006 wurde mit der Überarbeitung der Ortsplanung aus dem Jahre 1997 begonnen. Der heute rechtskräftige Zonenplan und das Baureglement wurden im Jahre 2008 genehmigt. Während der Ortsplanungsrevision wurden u. a. auch Entwicklungsstrategien für die Gemeinde entwickelt und festgehalten, Um- und Auszonungen geprüft und vorgenommen sowie das Baureglement überarbeitet.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans ist es, die raumplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der nächsten Jahre zu schaffen. Die Festlegungen konzentrieren sich auf den Bereich Nutzung des Bodens. Nicht Gegenstand der vorliegenden Vorlage sind die Schutzfestlegungen. Einerseits sollen Unstimmigkeiten in den bisherigen Zonenabgrenzungen beseitigt, andererseits aber auch neue Bauzonen geschaffen werden.

1.3 Übersicht

Die vorliegenden Änderungen resultieren zum Teil aus der Ortsplanungsrevision sowie aus der veränderten Ausgangslage seit 2008. Die Teilrevision Zonenplan umfasst folgende Umzonungen:

- Kap. 2: Teil der Parzelle Nr. 1607 von der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W2
- Kap. 3: Teil der Parzelle Nr. 1607 von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K
- Kap. o: Parzellen Nrn. 171, 172 und 1365 (Teil) von der Landwirtschaftszone L in die Gewerbe- und Industriezone I mit Quartierplanpflicht
- Kap. 4: Teil der Parzelle Nr. 244 von der Wohnzone W2 in die Freihaltezone F

1.4 Überprüfung von Kleinsiedlungen

Die zwei Kleinsiedlungen Ebenau und Haggen wurden überprüft, ob diese als neue Weilerzonen ausgeschieden werden sollten. Beide Siedlungen sind im rechtskräftigen kantonalen Richtplan nicht als Weilerzonen bezeichnet. Die Überprüfung hat zusammenfassend Folgendes ergeben:

Ebenau

- Anzahl ganzjährig bewohnter Gebäude: 8, davon 0 landwirtschaftlich
- Stützpunktfunktion: fehlt
- keine zweckmässige Abgrenzung gemäss Art. 22a BauG möglich

Haggen

- Anzahl ganzjährig bewohnter Gebäude: 5, davon 2 landwirtschaftlich
- Stützpunktfunktion: Restaurant «Wirtschaft zum Wilden Mann»
- Die minimalen strukturellen Voraussetzungen für eine Ausscheidung als Weilerzone gemäss Art. 22a BauG sind gegeben.

Aufgrund der fraglichen Zweckmässigkeit einer Richtplanergänzung und da allfällige künftige Umnutzungen sowie geringfügige Ergänzungen der bestehenden Bausubstanz auch mit Ausnahmegewilligungen, gestützt auf Art. 24 RPG, genehmigt werden können, wird auf die Ausscheidung von Weilerzonen für die Kleinsiedlungen Ebenau und Haggen verzichtet.

2 Wohnzone

2.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand einer Wohnzone W2 und ist heute der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Die bestehenden Einfamilienhäuser innerhalb der Wohnzone W2 wurden vor der Einführung der Regelbauweise zum Teil direkt auf der Parzellengrenze erstellt und haben dadurch heute kaum Gartenflächen. Die Eigentümer möchten zur Vergrößerung der Grundstücke nun zusätzliches Land erwerben.

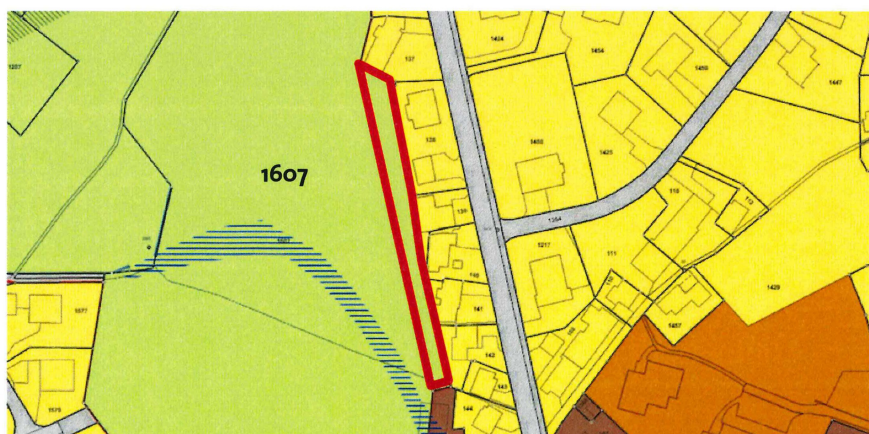
Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto 2011
(geoportal, unbestimmter Massstab)



2.2 Umzonung

Total sollen 652.5 m² der Parzelle Nr. 1607 von der Landwirtschaftszone L in die Wohnzone W2 umgezont werden. Das Land ist erhältlich.

Abb. 2 Zonenplan 2008
(unbestimmter Massstab)



2.3 Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung

Um die Rechtssicherheit wiederherzustellen und auf den zum Teil sehr kleinen Parzellen auch künftig zweckmässige Freiräume zuzulassen, wird ein ca. 5.50 – 7.50 m breiter Landstreifen entlang den bestehenden Bauten in die Wohnzone W2 umgezont. Es wird beabsichtigt, nach der Umzonung die Parzellengrenzen auf die künftige Zonengrenze anzugleichen. Da es sich um eine kleine Fläche handelt und auf dieser keine neuen Gebäude erstellt werden können, hat die Umzonung keine Auswirkungen auf die Kapazitätsberechnung des Zonenplans.

3 Kernzone

3.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Kernzone K und ist heute der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Der einzuzonende Bereich wird heute vom Restaurant "Drei Könige" als Parkplatz genutzt. Ein Parkplatz, welcher für eine Nutzung innerhalb einer Bauzone dient, ist gemäss dem Raumplanungsgesetz in der Landwirtschaftszone rechtswidrig.

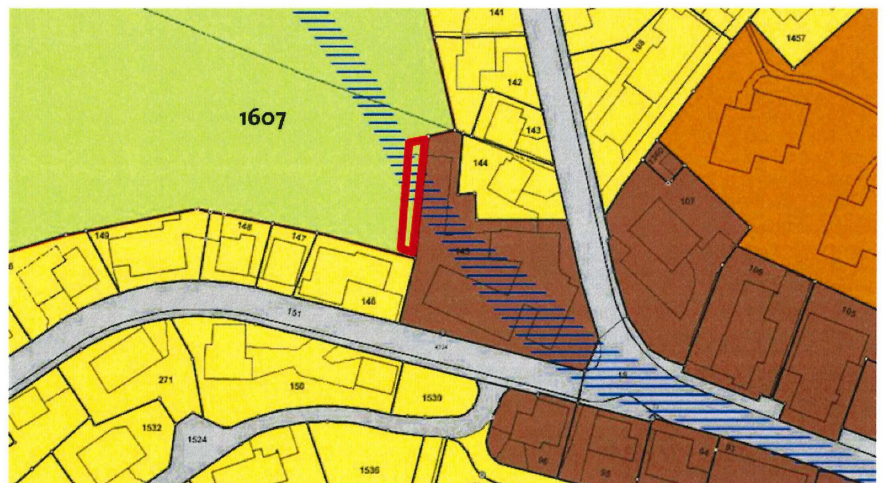
Abb. 3 Ausschnitt Orthofoto 2011
(geoportal, unbestimmter Massstab)



3.2 Umzonung

Es sollen zwischen der bestehenden Kernzone und der östlichen Begrenzung des Parkplatzes 77 m² der Parzelle Nr. 1607 von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K umgezont werden.

Abb. 4 Zonenplan 2008
(unbestimmter Massstab)



3.3 Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung

Der Parkplatz des Restaurants "Drei Könige" befindet sich heute in der Kernzone sowie teilweise in der Landwirtschaftszone. Die heutige Situation ist mit der Nutzung als Parkplatz gesetzeswidrig. Mit der Umzonung wird der Zonenplan den örtlichen Begebenheiten angepasst und die aktuelle Nutzung wird rech-

tens.

4 Freihaltezone

Bezirk Oberegg

Teilrevision Zonenplan

Planungsbericht

4.1 Situation

Das Planungsgebiet, das sich heute in der Wohnzone W2 befindet, liegt westlich vom Ortskern und grenzt an die Freihaltezone F an. Im Norden der Parzelle Nr. 244 liegt das Restaurant "Traube". Die bestehende Freihaltezone sowie ein Teil vom umzuzonenden Bereich sind von einer Gefahrenzone mit geringer Gefährdung überlagert. Das Gebiet wird heute vorwiegend als Weide genutzt und ist aufgrund der Topographie kaum bebaubar.

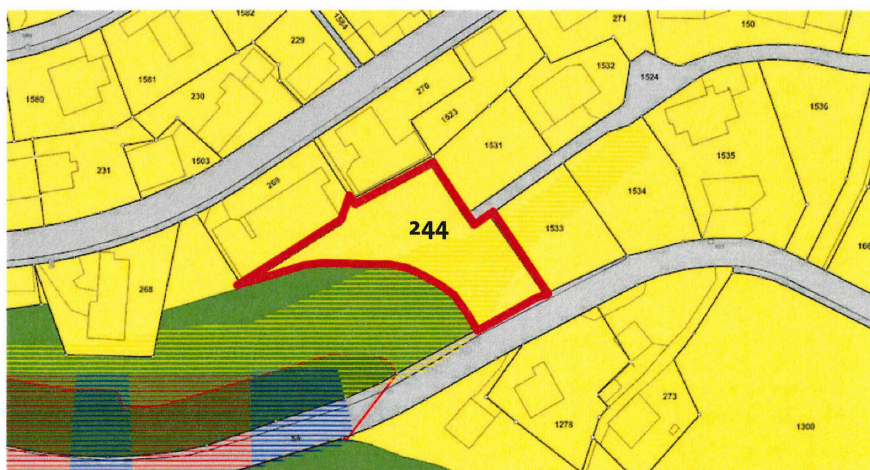
Abb. 5 Ausschnitt Orthofoto 2011
(geoportal, unbestimmter Massstab)



4.2 Umzonung

Total sollen 856 m² der Parzelle Nr. 244 von der Wohnzone W2 in die Freihaltezone F umgezont werden.

Abb. 6 Zonenplan 2008
(unbestimmter Massstab)



4.3 Zweckmässigkeit der Nutzungsänderung

Die Parzelle Nr. 244 ist nicht überbaut. In Anbetracht der relativ steilen Topographie und der somit erschwerten Erschliessungsmöglichkeiten sowie der vorherrschenden Naturgefahr erscheint die Umzonung in die Freihaltezone F zweckmässig.

5 Weiler Büriswilen

5.1 Situation

Bei der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 1996 wurde erstmals die Kleinsiedlung Büriswilen als Weilerzone ausgeschieden.

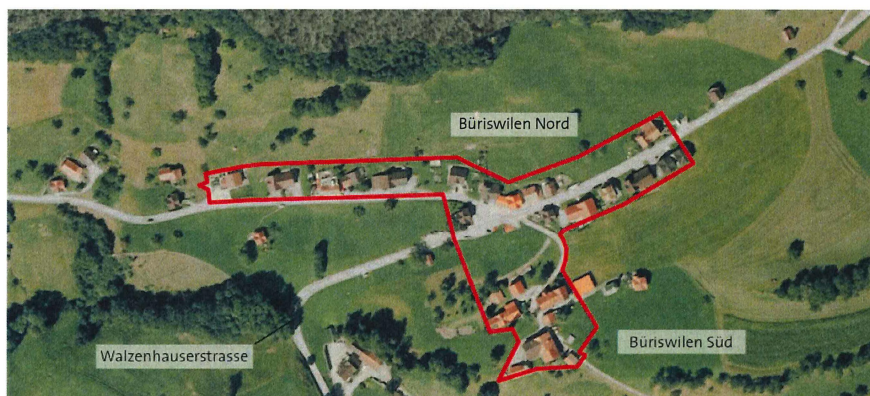
Im 2001 wurde der Einbezug vom Grundstück Nr. 870 in die Weilerzone genehmigt.

Im Jahre 2003 wurde die Erweiterung der Weilerzone im Bereich Nord auf eine Bautiefe von 25 m genehmigt.

Ab dem Jahr 2005 unternahm der Bezirk Oberegg Anstrengungen zur Schaffung zusätzlicher Bauparzellen durch die Vergrößerung der Weilerzone in Richtung Nordost. Das Bau- und Umweltdepartement hielt fest, dass die Weilerzone der Sicherung des Baubestandes nicht aber der Schaffung von Kleinbauzonen diene. Aus diesem Grund wurde in der Folge eine Umwandlung der Weilerzone Büriswilen in eine Wohn-Gewerbezone angestrebt. Die dadurch notwendige Streichung der Weilerzone aus dem kantonalen Richtplan wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung Ende 2007 als möglich beurteilt, die Rechtmässigkeit einer Kleinbauzone Büriswilen aber gleichzeitig in Frage gestellt. Der nördliche Teil der Weilerzone Büriswilen wurde dennoch aus der kantonalen Richtplanung gestrichen.

Gegen die Umzonung der Weilerzone Büriswilen (inkl. Erweiterung) in eine Wohn-Gewerbezone wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 Einsprache erhoben. In der Folge wurde die Umzonung des Weilers aus der Genehmigung der übrigen Ortsplanungsrevision ausgenommen.

Abb. 7 Ausschnitt Orthofoto 2011
(geoportal, unbestimmter Massstab)



5.2 Neubeurteilung und Vorgehen

Die Zonierung von Büriswilen ist seit der Genehmigung der letzten Ortsplanungsrevision im Jahre 2008 pendent. Die damaligen Einsprachen gegen die Umwandlung des Weilers in eine Wohn-Gewerbezone sind nach wie vor anhängig.

Die neue Beurteilung durch den Bezirksrat führte zur Einschätzung, dass ein Festhalten an einer Wohn-Gewerbezone in einem Rechtsverfahren oberin-

stanzlich keine Aussichten auf Erfolg hat. In diesem Sinne wird eine Abweisung der vorliegenden Einsprache gegen diese Umzonung als nicht zielführend beurteilt. Aus diesem Grund wird die Weilerzone gemäss dem bewilligten Zustand per Ende 2003 beibehalten und die öffentlich aufgelegte Zuweisung zu einer Wohn-Gewerbezone zurückgezogen. Dafür wird der Rückzug der vorgesehenen Umzonung öffentlich publiziert und die hängige Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben.

Da der Weiler Büriswilen Nord im Jahr 2007 aus dem kantonalen Richtplan gestrichen wurde, weicht die rechtskräftige Weilerzone (Stand: 2003) in diesem Teil vom Richtplan ab. Dies kann mit der Überarbeitung infolge der Inkraftsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes im kantonalen Richtplan bereinigt werden.

6 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

6.1 Ziele der Raumplanung

6.1.1 Haushälterische Bodennutzung

Da es sich bei den Umzonungen der Wohn- und Kernzonen nur um untergeordnete Zonenanpassungen handelt und zumal eine bestehende Wohnzone der Freihaltezone F zugewiesen wird, wird die Einwohnerkapazität des Zonenplans kaum verändert. Das Fassungsvermögen des bestehenden Zonenplanes per 2022 wurde in der Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 nachgewiesen und muss nicht angepasst werden.

6.1.2 Erhältlichkeit von Bauzonen

Die Erhältlichkeit der neuen Gewerbe- und Industriezone I im Gebiet Rutlenriet wird mittels einer Vereinbarung zwischen dem Bezirk und den Eigentümern sichergestellt.

6.2 Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG)

6.2.1 Schonung der Landschaft

Die Schonung der Landschaft wird durch die bedarfsorientierte Ausscheidung der Bauzonen unterstützt.

6.3 Kantonaler Richtplan

Die Umzonungen der vorliegenden Teilrevision entsprechen dem kantonalen Richtplan.

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Roger Blumenthal

BSc FHO in Raumplanung
Raumplaner FSU

437.014:14:400:PB_A_140414.docx

