
Planungsbericht

18. März 2009

Revision der Ortsplanung

Inhaltsverzeichnis

Schwende AI
Weiterentwicklung der Ortsplanung
Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Bestehende Instrumente	3
1.2 Planungsablauf	3
1.3 Planungsorganisation	5
1.4 Information und Mitwirkung	5
2 Grundlagen	6
2.1 Konzeptionelles	6
2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen	8
3 Entwicklungsstrategien	9
3.1 Allgemeines	9
3.2 Entwicklungsziele	9
4 Zonenplan	10
4.1 Weissbad	10
4.2 Schwende	13
4.3 Wasserauen	15
4.4 Zonen ausserhalb des Baugebietes	16
4.5 Überlagerungen	17
4.6 Waldrandfestlegung	18
5 Baureglement	19
6 Vorprüfung	20
7 Folgeaufgaben	23
7.1 Folgeplanungen	23
8 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	25
8.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG)	25
8.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):	25
8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechts	26
8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	26
8.5 Noch nicht berücksichtigte Vorgaben des kantonale Richtplans	27
9 Kapazität Siedlungsgebiet	28
9.1 Kapazitätsberechnung	28
Anhang	30
A1 Konzeptskizze Weissbad	31
A2 Erschliessungsprogramm	32
Impressum	33

1 Ausgangslage

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

1.1 Bestehende Instrumente

Der Bezirk Schwende verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung. Die 1989 genehmigten Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht
- Bezirkszonenplan Nord/Süd mit Anpassungen
- Bauzonenplan Weissbad-Schwende

Obwohl die Planung die vorgesehene, 15-jährige Lebensdauer erreicht hat, sind noch umfangreichere Baulandreserven im Zonenplan enthalten. Allerdings verteilen sich diese Baulandreserven ungleichmässig auf die einzelnen Dörfer, was nicht zuletzt Spiegel der unterschiedlichen Entwicklung ist. Generell vermag der Zonenplan die tatsächliche Nachfrage nach Entwicklungsflächen offenbar nicht mehr optimal zu befriedigen. Vermutete Gründe sind:

- Es fehlt Bauland an den nachgefragten Lagen.
- Es existiert Bauland an nicht nachgefragten Lagen.
- Vorhandene Reserven sind nicht erhältlich oder zu teuer.
- Vorhandene Reserven sind nicht mit angemessenem Aufwand baulich nutzbar.

Ein wichtiges Ziel der Ortsplanung, die Sicherung einer angemessenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zur nachhaltigen Auslastung der kommunalen Infrastrukturen, scheint damit gefährdet. Solche Negativtendenzen gilt es rechtzeitig durch die Bereitstellung und allenfalls gezielte Vermarktung von Entwicklungsgebieten aufzufangen, die einem tatsächlichen und längerfristigen Marktbedürfnis entsprechen.

1.2 Planungsablauf

Die materielle Bearbeitung der Planung erfolgte in den Jahren 2005 und 2006. Die Arbeiten erfolgten in folgenden Teilschritten:

1. Problemerkennung und Grundlagenerfassung
 - Koordination Entwicklung Inneres Land
 - Festlegung Bearbeitungstiefe und Projektorganisation
 - Auswertung der massgeblichen Planungsgrundlagen
2. Grobkonzept
 - Festlegung von räumlichen Entwicklungsstrategien
 - Ergänzung der Planungsgrundlagen aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte
3. Zonenplan Teil Schutz, 2005
 - Beratung Teil Naturschutz
 - Beratung Teil Landschaftsschutz

- Beratung Teil Kulturschutz
- 4. Zonenplan Teil Nutzung, 2005
 - Beratung der aus dem Grobkonzept abgeleiteten Zonierungsvorschläge
 - Prüfung Um- und Auszonungen aufgrund fehlender Erhältlichkeit / Naturgefahren
 - Vertiefte Beratung Einzonung Wasserauen
 - Beratung Baureglement
- 5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Vernehmlassung, 2006
 - Presseinformation und Orientierung aller direkt betroffenen Grundeigentümer
 - Vertiefte Beratung Anpassungswünsche Naturschutz mit kant. Verwaltung
 - Beratung der Vorprüfung der Standeskommission
 - Beratung der Vernehmlassungseingaben
- 6. Bereinigung für das Rechtsverfahren, 2007
 - Neudigitalisation des Zonenplanes¹
 - Bereinigung der Planung aufgrund der Vernehmlassung und Vorprüfung
 - Beschluss durch den Bezirksrat am 23. Oktober 2007
- 7. Rechtsverfahren
 - Öffentliche Auflage von Zonenplan Teile Schutz und Nutzung vom 29. Oktober bis 30. November 2007
 - Zweite öffentliche Auflage der Anpassungen, welche aus der ersten öffentlichen Auflage resultieren, vom 21. November bis 22. Dezember 2008.
 - Für den Teil Schutz sind noch Einsprachen hängig.
 - Annahme durch die Bezirksgemeinde des Zonenplans, ohne Teil Schutz am
 - Annahme durch die Bezirksgemeinde des Teil Schutz am
- 8. Genehmigung | Schlussdokumente
 - Genehmigung durch die Standeskommission am

¹ Es zeigte sich, dass die vorhandenen GIS-Daten den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Fehlerfreiheit und Genauigkeit nicht mehr genügten. Ferner galt es die gemäss LWN angepassten Waldränder zu übernehmen. Geändert hatten in der amtlichen Vermessung teilweise auch die Lage der Liegenschaften und Bodenbedeckungen (Übergang RaNu auf gerechnete Daten). Ebenfalls zeigte sich, dass die Naturschutz-zonen nicht mit den neuen Waldarealen koordiniert waren.

1.3 Planungsorganisation

Aufgrund eines durch alle Bezirke des inneren Landes durchgeführten Auswahlverfahrens wurde die Strittmatter Partner AG, St. Gallen, vom Bezirksrat mit der Revision der Ortsplanung betraut. Das Planungsbüro berät die Planungskommission, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

Vorsitz

- Heidi Buchmann, reg. Hauptmann

Mitglieder

- Fefi Sutter, stillst. Hauptmann
- Josef Fässler, Ratsherr
- Migg Hehli, Ratsherr
- Stefan Müller, Ratsherr
- Bruno Sutter, Ratsherr
- Urs Hofstetter, Ratsherr

Fachberatung (Strittmatter Partner AG)

- Armin Meier, Projektleitung
- Edna Tiedemann, Fachbearbeitung Nutzung und Städtebau
- Andreas Brunner, Fachbearbeitung Schutz
- Robert Furrer, Fachbearbeitung Lärmschutz
- Nathalie Chambaz, Planungsassistenz und Planbearbeitung auf GIS

1.4 Information und Mitwirkung

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sind gemäss Art. 4 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Bevölkerung von Schwende wurde bisher wie folgt in die laufende Ortsplanung miteinbezogen:

- Planungskommission (Bezirksrat);
- Information amtliches Publikationsorgan über die Vernehmlassung;
- Persönliche Schreiben an Direktbetroffene;
- Kontaktstunden Bezirksrat während der Vernehmlassungsfrist;
- Öffentliche Auflage des Zonenplans zur Einsprache.

Parallel zur Mitwirkung der Bevölkerung wurden die Planungsunterlagen auch dem kantonalen Bau- und Umweltdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

2 Grundlagen

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung und des Resultats der Koordination der Bezirksplanungen im Inneren Land (Bericht des Büros Strittmatter Partner AG vom 30. März 2005). Im Bereich Nutzung sind die für die künftige Entwicklung des Bezirkes ausserhalb des Feuerschaugbietes notwendigen Spielräume zu schaffen. Besonderer Wert ist auf die Erhältlichkeit der Entwicklungsflächen zu legen.

Gemäss Raumplanungsrecht wird angestrebt, nur dasjenige Land der Bauzone zuzuweisen, welches voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Aufgrund des umfangreichen Landschaftsgebietes nimmt die Ausscheidung der Landwirtschaftszone und der Sömmerungsgebietszone einen grossen Stellenwert ein.

2.1.2 Schutz

Der Bereich Schutz im Sinne der Erhaltung der wertvollen und touristisch bedeutenden Kulturlandschaft ist eine strategische Erfolgsposition des Kantons Appenzell Innerrhoden und geniesst damit einen hohen Stellenwert.

Die bestehenden Inventare müssen aktualisiert und aufgrund des kantonalen Richtplanes auch zukünftig berücksichtigt werden. Die Umsetzung der verschiedenen Inventare ist dabei nicht nur Pflicht, sondern von strategischer Bedeutung im Standortwettbewerb. Dabei ist nicht die Menge der Schutzobjekte wichtig, sondern die Fokussierung auf die wichtigsten Objekte.

2.1.3 Gestaltung

Während der Bereich Nutzung einen passiven und der Bereich Schutz einen statischen Charakter haben, geht es im Bereich Gestaltung um die Frage, mit welchen Massnahmen der Bezirk seinen Lebensraum bewusst aufwerten kann, um das im Rahmen der Entwicklungsstrategie für das Innere Land erarbeitete Potenzial von Schwende optimal nutzen zu können.

In der Regel werden diese Ideen über die Richtpläne festgelegt. Dieses Instrument steht im Appenzell Innerrhoden nicht zur Verfügung. Entsprechende Überlegungen zur langfristigen Siedlungsentwicklung wurden daher in den Planungsbericht aufgenommen.

Siedlung

Die Siedlungsgestaltung fokussiert sich vor allem auf die Vernetzung von Bebauung und Landschaft. Wohnen im Kanton Appenzell Innerrhoden soll sich auch hinsichtlich des Landschaftserlebnisses auszeichnen. Ebenfalls von Bedeutung sind die öffentlichen Räume, die Strassenräume sowie die von der Bevölkerung und den Touristen genutzten Fusswege.

Die Siedlungsbegrünung stellt, bei zunehmender Dichte der Bebauung, einen wichtigen Bereich der Siedlungsgestaltung dar. Sie findet häufig auf privatem Grund statt, wo die Planung ihre Grenzen hat. Dafür kann hier mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit vieles erreicht werden.

Landschaft

Im Fokus der Landschaftsgestaltung steht die Betrachtung der Landschaft als Naherholungs- und Freizeitraum und spielt bei der Siedlungsabgrenzung eine wichtige Rolle.

Das Thema «ökologische» Vernetzung liegt unter der Federführung des Kantons und ist nicht Gegenstand der Bezirksplanung. Auch die Umsetzung weiterer gestalterischer Vorgaben hat weitgehend mit konzeptionellen Instrumenten (Landschaftsentwicklungs- oder Vernetzungskonzept usw.) zu erfolgen.

2.1.4 Infrastruktur

Der Bereich Infrastruktur umfasst alle durch die öffentliche Hand bereitgestellten, öffentlichen Ausstattungen (Schule, Verwaltung, Sport, Freizeit etc.), die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur. Die Entwicklung beruht auf folgenden Akzenten:

Öffentliche Ausstattung

Die Ausstattung mit öffentlichen Bauten und Anlagen ist derzeit ausreichend. Konzeptionelle Fragen ergaben sich hinsichtlich der Grösse der Sportzone Nanisau, nachdem das Golfplatzprojekt nicht weiter verfolgt wird. Ebenfalls stellte sich die Frage, ob die Parkraumsituation in Wasserauen in einen planungs- und baurechtlich klaren Rahmen gelegt werden soll.

Ver- und Entsorgung

Hier sind keine besonderen Ergänzungen vorzunehmen.

Verkehr

Lange Zeit blieb die Betrachtung beim Verkehr fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr fokussiert. Diesem Thema wurde auch in dieser Planung hohes Augenmerk geschenkt, durch die Prüfung der:

- zweckmässigen Erschliessung von Neubaugebieten im Rahmen der Einzonung über Konzeptskizzen.
- Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs als Kriterium für die Wahl geeigneter Entwicklungsgebiete.

Zusätzlich sind heute aber auch der Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr sowie "fahrzeugähnliche Geräte") und der öffentliche Verkehr gleichwertig zu beachten. Im Fokus steht namentlich:

- die Sicherung der Durchlässigkeit der Quartiere für den (ortstreuen) Langsamverkehr, im Quartierplanverfahren (Erlass von Quartierplanpflicht für alle grösseren Neubaugebiete);
- die Anbindung für Fussgänger an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen

In den letzten Jahren sind verschiedene, für die kommunale Raumplanung relevanten Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungsinstrumente in Kraft getreten oder geändert worden. Die wichtigsten planungsrelevanten Erlasse, Pläne und Inventare sind:

2.2.1 Eidgenössische Ebene

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) mit Verordnung
- Umweltschutzgesetz (USG)
mit Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhalteverordnung (LRV)
- Sachpläne und Inventare des Bundes
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Waldgesetz (WaG) mit Verordnung (WaV)

2.2.2 Kantonale Ebene

- Baugesetz 1985 und Bauverordnung 1986
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, 1989
- Einführungsgesetz zum Waldgesetz (EG WaG) und Verordnung, 1998
- Kantonaler Richtplan Appenzell Innerrhoden vom 18.11.2002
- Liste schützenswerter Bauten im Kanton Appenzell I.Rh., März 2005, Verfasser Niklaus Ledergerber
- Naturschutzzonen mit privaten Verträgen
- Inventar der Naturobjekte 1989
- Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, Stand 2006
- Kartei der Amphibien- und Reptilienstandorte gemäss Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH), Ostschweiz, Stand 2006
- Moorlandschaft Schwägalp, Standeskommissionsbeschluss 3.4.2001
- Geotopinventar 2006
- kantonale Naturgefahrenkarte

3 Entwicklungsstrategien

3.1 Allgemeines

Die Revision der Ortsplanung erfolgt unter Berücksichtigung eines jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 %/a für einen Zeithorizont von 15 Jahren. Dieses Wachstum soll gehalten werden, um eine gesunde demographische Durchmischung und ein gutes Steuersubstrat zu sichern.

3.2 Entwicklungsziele

Im Rahmen der Koordination der Bezirksplanungen wurden die Schwerpunkte der Entwicklung für den Bezirk Schwende wie folgt umschrieben:

3.2.1 Wohnen

Der Bezirk Schwende verfügt über einen hohen Gebäudebestand ausserhalb der Bauzone. Über die Hälfte der Bevölkerung wohnt auch heute noch ausserhalb der Bauzone. Dieser Gebäudebestand ist aber nur sehr beschränkt erweiterbar. In den letzten Jahren wurde jährlich ca. eine neue Wohnung bewilligt. Für einen stabilen Bevölkerungsanteil wäre etwa das Doppelte notwendig. Dieser Bevölkerungsverlust kann nur durch eine stärkere Wohnbauentwicklung innerhalb der Bauzone aufgefangen werden, was auch raumplanerisch nicht nur unerwünscht ist. Aus diesem Grund fällt das Verhältnis zwischen unbebauten Wohn- und Mischzonen im Vergleich zum Bestand mit 1 zu 2 eher hoch aus.

3.2.2 Gewerbe

Allgemein

- Entwicklungspotenzial: ausgeschöpft
- Erweiterungspotenzial: Einzonungen erwünscht, mehr Gewerbe erwünscht

3.2.3 Touristische Nutzung

Weissbad

- Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Hof Weissbad

Wasserauen

- Besondere Anforderungen auf Grund der grossen Parkierungsflächen, mit dem langfristigen Ziel, das Ortsbild und die touristisch stark genutzten Flächen gestalterisch aufzuwerten.

4 Zonenplan

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

In einem ersten Schritt wurde die räumliche Entwicklung im Grobkonzept für die einzelnen Dörfer als Grundlage für die Zonenplanung entwickelt. Der Horizont dieser Entwicklungsideen geht indes über den Zonenplanhorizont hinaus im Sinne einer Richtplanung und erfolgt bezirksübergreifend.

4.1 Weissbad

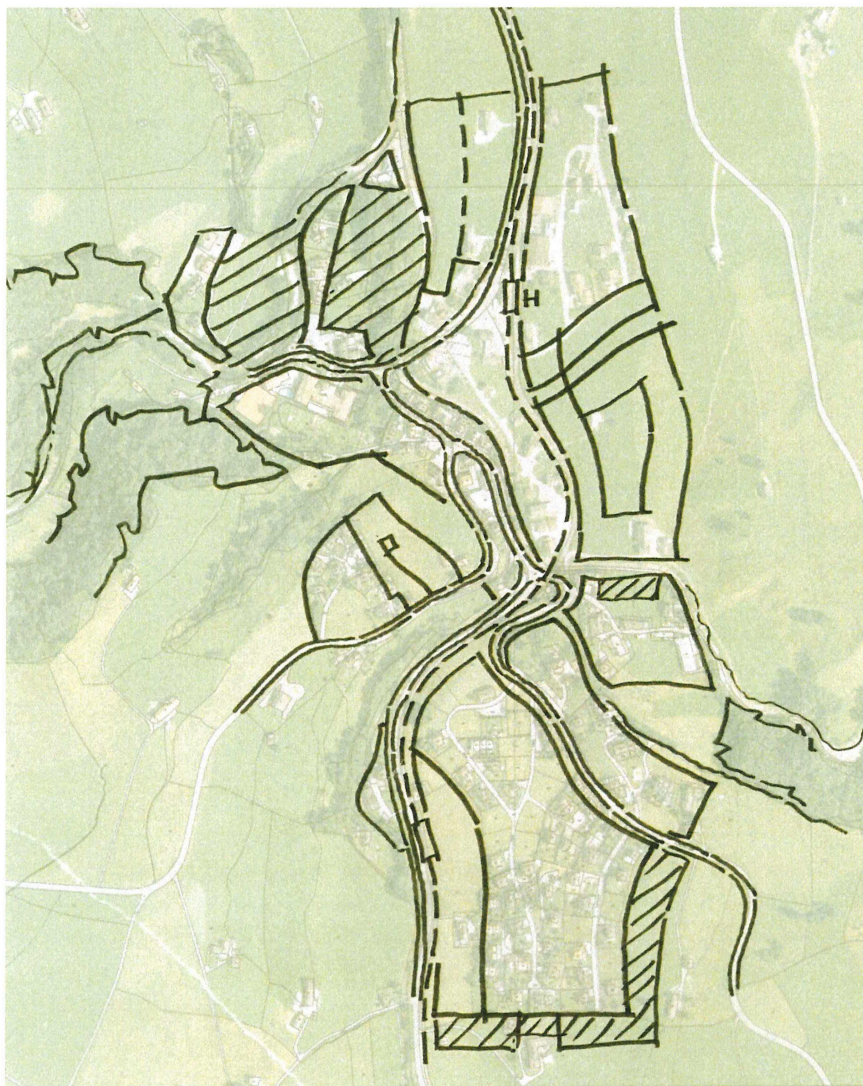
4.1.1 Entwicklungspotenziale

- Entwicklungspotenzial: Bauland vorhanden jedoch geringe Bautätigkeit
- Konzentration auf ein mittleres Bevölkerungssegment
- gemischte Nutzung mit bestehenden Betrieben weiterhin sinnvoll

4.1.2 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Bedingt durch die topographische Bewegtheit des Geländes zum einen und die heterogene Siedlungsstruktur zum anderen ist Weissbad nicht als einheitlicher Siedlungskörper wahrzunehmen. Vielmehr finden sich hier sowohl in baulicher, als auch hinsichtlich der Nutzung unterschiedlich ausgestaltete Ortsteile zusammen, welche über keine gemeinsame Ortstypologie verfügen. Die Aufteilung des Ortes in zwei Bezirke könnte diesen Tatbestand noch verstärken. Die Zonenausscheidung hat sich an der möglichen Gesamtausdehnung des Ortes zu orientieren.



Siedlungsentwicklung, langfristig

ohne Masstab

Wohnnutzung

Weissbad verfügt derzeit über ein relativ grosses Angebot an vakanten Wohnbauflächen, so dass langfristige Entwicklungsflächen an besserem Ort und mit zusätzlichen Qualitäten untersucht werden müssen. Gleichzeitig darf aber kein Überangebot geschaffen werden, welches zu einer zusätzlichen Zersiedelung der Landschaft führen könnte.

Wohn- und Gewerbenutzung

Das Angebot an Wohn-Gewerbeflächen erscheint für den im Bezirk Schwende liegenden Teilbereich Weissbads aus ortsplanerischer Sicht sinnvoll und ausreichend.

Zusätzliche Wohn-Gewerbeflächen böten sich auf dem Ortsteil an, welcher im Bezirk Rüte liegt.

Kernnutzung

Die derzeit in Weissbad festgelegte Kernzone erstreckt sich über eine Fläche mit sehr unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudekubaturen. Während diese den historischen Ortskern umfasst, wird auch der Hotelkomplex mit derselben Nutzung belegt. Die Hotelnutzung verfügt derzeit über keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Freihaltung

Die Festlegung von Freihaltezonen im Umfeld der den Ort charakterisierenden Bachläufe erhält und verankert die prägende Wirkung dieser Grünzüge.

4.1.3 Zonenplanfestlegungen

Wohnzone

Die Wohnentwicklung im Gebiet Zidler-Unterau erfolgt in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung in topographisch und wohngygienisch geeigneten Bereichen. Auf diese Weise wird die Heterogenität des Ortes nicht zusätzlich verstärkt. Die Grösse der Bauzonen ermöglicht die Sanierung der Bahnübergänge. Die Planungswerte können eingehalten werden.

Wohn- und Gewerbezon

Die Zone "übriges Gemeindegebiet" wird derzeit bereits von Wohn-Gewerbekernnutzung flankiert, so dass diese ebenfalls in eine WG3-Zone umgewandelt wird.

Die westlich der Bergerstasse liegenden, von Wohnnutzung umgebenen WG-Flächen werden dagegen als W2-Zone in den Wohnbestand integriert.

Kernzonen

Die Einzonung des Hotelbereiches als Kernzone bleibt erhalten. Zur Gewährleistung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb wird ein Teil der südwestlichen Freihaltezone in die Kernzone umgezogen.

Zur gesamtfunktionalen Eingliederung des Hotelkomplexes in den Ort werden die nord-westlich gelegenen Parzellen (692, 693, 694, 700, 1069) in eine maximal zweigeschossige Kernzone aufgenommen.

1252

AP - Pflicht

Freihaltezone

Die Restfläche südöstlich der Triebenerstrasse soll langfristig frei gehalten werden und wird zur Verdeutlichung der Stellung im Siedlungsgefüge der Freihaltezone zugewiesen.

Anpassung Sportzone Nanisau und Haslersteg

Die im kantonalen Richtplan vorgesehene Sportzone "Nanisau" wird auf den Parzellen 103, 104 und 123 als Sportzone berücksichtigt. Weil die Golfanlage nicht mehr weiter verfolgt wird, kann die Zone reduziert werden. Obwohl das Gebiet im Überflutungsbereich liegt und die Sportanlage Wühre realisiert ist, möchte die Standeskommission an dieser Sportzone festhalten. Die Überflutungsproblematik wird im Quartierplanverfahren zu lösen sein.

Der südliche, am Wissbach liegende Grundstücksteil der Parzelle 123, „Haslersteg“, bleibt ebenfalls als Sportzone erhalten, da in diesem Bereich eine Tennisanlage realisiert werden soll. Ursprünglich war beabsichtigt, diesen Grundstücksteil der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Im Rahmen des Einspracheverfahrens und der zweiten öffentlichen Auflage wurde er jedoch wieder als Sportzone aufgenommen. Die westlich angrenzende steile Böschung und ein 13 Meter breiter Streifen zum Wissbach sind der Freihaltezone zugewiesen.

Sportzonenreglement

Nach Art. 20a, Art. 3 des kantonalen Baugesetzes sind beim Erlass von Sportzonen die Einzelheiten, wie Nutzungsart, erforderliche Bauten und Anlagen etc., in einem Reglement festzulegen.

Es wird neu ein Sportzonenreglement Hafen | Haslersteg erlassen; es regelt die zulässige Nutzung und die Gestaltung der Bauten und Anlagen in der Sportzone. Der Hochwassergefahr wird dabei Rechnung getragen.

4.2 Schwende

4.2.1 Entwicklungspotenziale

- Entwicklungspotenzial: gut erschlossen (Schule, ÖV), jedoch keine Bautätigkeit
- Erweiterungspotenzial: Einzonungen erwünscht
- Tendenz nach Appenzell spürbar

4.2.2 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur von Schwende unterscheidet sich massgeblich von Weissbad. Mit der Dominanz des Kirchen- und Schulgebäudes für das Ortsbild und den weit auseinander liegenden, frei stehenden Einzelgebäuden verfügt

Schwende über ein intaktes dörfliches Erscheinungsbild. Dem entgegen wirkt die im Tal gelegene Ortsdurchfahrt, welche den Siedlungsbereich in nord-südlicher Richtung in zwei Teile untergliedert.

Aufgrund der unterschiedlichen Charakteristika von Weissbad und Schwende verfolgt die Planung eine Beibehaltung der bestehenden Trennung der Siedlungsbereiche mittels Definition eines langfristigen Siedlungsrandes für beide Orte.

Neben der Einzonung bestehender Nutzungen sollen, zur Wahrung der Siedlungsstruktur, nur Flächen an vorhandenen Erschliessungsstrassen als Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone festgelegt werden.



Siedlungsentwicklung, langfristig

ohne Masstab

Wohnnutzung | Wohn- und Gewerbenutzung

Die derzeitige Einzonung im Siedlungsgebiet von Schwende reduziert sich auf einzelne Zonen, welche in keinem Gesamtzusammenhang zu stehen scheinen.

Mehrheitlich sind bestehende Nutzungen nicht entsprechend eingezont. Einzonungen zur Sicherung des Bestands und zur Stärkung des örtlichen Zu-

sammenhalts mit Ermöglichung eines für dörfliche Verhältnisse angemessenen Wachstums sind anzustreben.

Freihaltung

Die Topographie ist massgeblicher Bestandteil des Ortsbildes von Schwende. Über die in der Senke gelegene Ortsdurchfahrt hinweg treten die beiden Ortsteile aufgrund der Topographie miteinander in Beziehung. Dieser Sachverhalt ist besonders wichtig im Falle der erhabenen Lage von Kirche und Schulhaus, was mittels Freihaltezonen zu sichern ist.

4.2.3 Zonenplanfestlegungen

Wohnzonen

Die Zuweisung von Gebieten zur Wohnzone müsste in kleinen Einheiten zwischen bestehenden Gebäuden erfolgen. Eine Bauentwicklung von der Strasse her ist im Moment infolge mangelnder Erhältlichkeit nicht möglich. Eine Entwicklung im oberen Bereich lässt sich im Moment landschaftlich noch nicht vereinbaren.

Kernzonen

Zur Unterstützung des historischen Dorfkerns werden die bestehenden, ortsbildprägenden Bauten, soweit nicht in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehörend, der Kernzone zugewiesen.

Freihaltezonen

Zur Wahrung des Blickfensters wird zwischen Kirche / Schulhaus und der tiefergelegenen Sportfläche eine Freihaltezone vorgesehen. Auf die bestehende Landschaftsschutzzone kann damit verzichtet werden.

Des Weiteren wird die Bachaue westlich der Ortsdurchfahrt durch Festlegung einer Freihaltezone geschützt.

4.3 Wasserauen

4.3.1 Langfristige Entwicklung

Wasserauen wird geprägt durch seine Funktion als touristischer Schwerpunkt. Es steht nicht die bauliche Entwicklung, sondern vielmehr die rechtliche Konsolidierung der bestehenden Tourismusnutzungen im Vordergrund. Langfristige Entwicklungskonzepte erübrigen sich damit.

4.3.2 Zonenplanfestlegungen

Wohn- und Gewerbebezonen

Es besteht ein Interesse daran, dass die bestehenden Betriebe der Gastronomie und des Beherbergungswesens in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die Ausscheidung einer Bauzone für die bestehenden Gastronomiebetriebe erwies sich als nicht zielführend (Naturgefahren), weshalb nach Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung notwendige Betriebserweiterungen weiterhin unter dem Gesichtspunkt der Standortgebundenheit behandelt werden sollen.

Tourismus

Das Ortsbild Wasserauen wird bestimmt von grossdimensionierten, häufig strassenparallel angeordneten Parkplatzanlagen und der damit verbundenen Verkehrsbelastung des Ortes. Es wurde überprüft, ob diese Anlagen in eine Bauzone aufgenommen werden sollen. Diese Idee wurde jedoch wieder als zu starr verworfen. Es entspricht indes weiterhin der Absicht, die erforderlichen Anlagen im Rahmen der positiven Standortgebundenheit zu ermöglichen:

- Erweiterung/Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Hauptparkierungsanlage
- Schaffung eines Spazierweges entlang des Schwendebaches.

Im Umfeld von Wasserauen besteht der Wunsch eines Aufstellplatzes für Wohnmobile, welcher das touristische Angebot des Ortes ergänzen soll. Die in Absprache mit dem Kanton getroffenen Abklärungen haben ergeben, dass aufgrund fehlender Infrastrukturen und der Gefahrensituation ein solches Gesuch unter dem Gesichtspunkt der positiven Standortgebundenheit geprüft werden sollte.

4.4 Zonen ausserhalb des Baugebietes

4.4.1 Landwirtschaftszonen

Im Sinne des Erhaltes zusammenhängender und somit gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen erfolgt die Ausscheidung von Zonen des Baugebietes möglichst kompakt im Innern oder am Rand der bestehenden Siedlungsgebiete. Damit bleibt die Landwirtschaftszone grossflächig erhalten.

4.4.2 Sömmerungsgebietszonen

Die Sömmerungsgebietszonen umfassen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sömmerungsgebiet gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung.

4.5 Überlagerungen

4.5.1 Wintersportzonen

Die Skigebiete am Kronberg und an der Ebenalp, mitsamt der Abfahrtsmöglichkeit Richtung Schwende, sowie die dorfnahen Skilifte Horn bei Schwende und Schlepfen-Leugangen bei Brülisau sind der Wintersportzone zugewiesen.

4.5.2 Gefahrenzonen

Die kantonal erhobenen Gefahrenzonen sind in den drei Kategorien hohe, mittlere und geringe Gefährdung als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen. Die Zuweisung zu den einzelnen Kategorien ergibt sich aus der Wahrscheinlichkeit eines Ereignisses und dessen Intensität. Die Konflikte zwischen den Naturgefahren (vorliegend nur die gravitative Gefahr Hochwasser) und baulicher Nutzung sind hinsichtlich der Ufererosion und der Überschwemmungswirkung zu berücksichtigen. Die drei Gefahrenstufen haben folgende Raumplanerische Bedeutung:

Kategorie	raumplanerische Bedeutung
Zone hoher Gefährdung	Verbotsbereich
Zone mittlerer Gefährdung	Gebotsbereich
Zone geringer Gefährdung	Hinweisbereich
keine Gefahrenzone	keine Einschränkung

Für die einzelnen Kategorien gelten dabei mit Blick auf Wohngebäude folgende Grundsätze gemäss Art. 27a BauG:

Zone hoher Gefährdung

Soweit nicht bereits baulich genutzt, sollen Bereiche innerhalb Gefahrenzonen hoher Gefährdung einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Auch innerhalb von Bauzonen sind Neubauten unzulässig. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen bleiben gewährleistet.

Zone mittlerer Gefährdung

Soweit möglich, sollen Bereiche innerhalb der Zone mittlerer Gefährdung ebenfalls einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Innerhalb der Bauzone sind Erweiterungen und Neubauten nur zulässig, wenn die für das Objekt notwendigen Objektschutzmassnahmen nachgewiesen werden können.

Zonen geringer Gefährdung

Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Nutzungen für grosse und/oder schlecht geschützte Menschenansammlungen, hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind Objektschutzmassnahmen nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gelten Objektschutzmassnahmen nach Empfehlung.

keine Gefahrenzone

In diesen Bereich bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine oder vernachlässigbare Gefährdungen.

Für alle anderen Nutzungen sind die Konsequenzen der Naturgefahrenzone im Einzelfall zu prüfen (z.B. Campingplätze, Lagerplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen). Generell bedürfen alle Vorhaben innerhalb einer Gefahrenzone der Zustimmung des Departements.

4.6 Waldrandfestlegung

Die an die Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald verbindlich festgelegt. Diese Waldränder bleiben dann - unabhängig von der tatsächlichen Bestockung - bestehen.

4.6.1 Bestehende Festlegungen des Waldrandes

Die an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Waldränder wurden von der Standeskommission am 27. Februar 2006 genehmigt.

4.6.2 Neue Festlegungen des Waldrandes

Im Bereich der Parzelle Nr. 137 (südlich Kurhotel) sowie der Parzellen Nr. 157/158 (südöstlich Triebenerstrasse) in Weissbad ist Wald neu an die Bauzone angrenzend. Mit Datum vom 27. Februar 2006 wurden grundsätzlich alle Waldränder neu bestimmt. Basierend auf diesem Beschluss kann jetzt für die neu an den Wald angrenzenden Bauzonen der Waldrand in diesem Verfahren definitiv festgelegt werden. Die im Plan bezeichneten Waldränder unterstehen parallel zur Auflage des Zonenplanes dem Einspracheverfahren.

5 Baureglement

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

Die für den Bezirk relevanten baurechtlichen Bestimmungen finden sich zur Hauptsache im kantonalen Recht (Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde geprüft, ob ergänzend zu den geltenden Bestimmungen noch weitere in einem Bezirksreglement zu erlassen sind. Dabei hat sich gezeigt, dass der Regelungsbedarf minimal ist. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde deshalb in Absprache mit den kantonalen Behörden beschlossen, auf die Ausarbeitung eines eigenen Baureglements zu verzichten. Wo Bestimmungen im kantonalen Recht fehlen (z.B. zu den im kantonalen Richtplan vorgesehenen Lebensräumen bedrohter Tierarten), ist es nicht zweckmässig, jetzt eine bezirksweise Regelung zu treffen; der Kanton wird diese fehlenden Bestimmungen selber ergänzen.

6 Vorprüfung

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

Plan stand Erschliessung
ist koordiniert
nachzuführen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden verschiedene Hinweise zu notwendigen Ergänzungen und Korrekturen angebracht. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung für die öffentliche Auflage wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsentscheid 1: Erschliessungsprogramm

Stand der Erschliessung und Erschliessungsprogramm aktualisieren und dokumentieren.

- Erwägung 1.1: Plan zum Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV; Erschliessungsprogramm mit: Gebiet, Zeitpunkt der Erschliessung und Kostenaufwand.
- Erwägung 2.3.1: Finanzielle Lage des Bezirks zur Erschliessung des eingezonten Landes.

Betr. Erschliessungsprogramm wird nach Bereinigung des Zonenplans eine Liste erstellt, welche die Reihenfolge der Erschliessungsmassnahmen enthält (siehe A2).

Vorprüfungsentscheid 2: Kostenüberwälzung

Thema Kostenüberwälzung in Bericht aufnehmen.

- Erwägung 1.2: Gemäss kant. Richtplan: Praxis der Überwälzung der Erschliessungskosten darlegen.

Die Praxis wird im Bericht kurz dargelegt (siehe A2 und vgl. Kant. Richtplan S.1, Abstimmungsanweisung 1, Baulanderschliessung mit Überwälzung der Erschliessungskosten).

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenerweiterung / Zonenzuteilung

a) Kernzone Hof Weissbad, nördlich Weissbach, nicht erweitern. ✓

- Erwägung 1.3: Antrag der Fachstelle für Wirtschaftsförderung wird durch Standeskommission abgelehnt.

Keine Änderung. Es wurde die Einzonung einer Ersatzfläche geprüft. Aufgrund fehlender Erhältlichkeit wurde dies aber nicht weiterverfolgt.

b) Zuteilung Ferienheim Wädenswil in WG-Zone überprüfen.

- Erwägung 2.: Ferienheim besser der Kernzone zuweisen.

Da bisher in Landwirtschaftszone gelegen, sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. In der Kernzone ist mehr möglich (auch öffentliche Bauten zulässig, grosszügigere Bauweise). Dem Antrag der Standeskommission wird gefolgt. ✓

c) Auf Einzonungen Lippelers und Karlshansebisches verzichten.

- Erwägung 2.: Zu tiefe Einwohnerdichten und zu hohes Wachstum angenommen; Bauzonen mit 32% Wachstum überdimensioniert.
- Erwägung 2.1.1: Zersiedelung.
- Erwägung 2.2: 15-Jahresbedarf überschritten.
- Erwägung 2.3.2: Nicht hinreichende Zufahrt.

Auf diese Bauzonen wird verzichtet.

Vorprüfungsentscheid 4: Immissionen

a) Lärmschutzmassnahmen für Wohnzone Rohr in Bericht aufzeigen.

- Erwägung 2.1.1: Lärmbelastung mittels planerischer Massnahmen lösen.
- Erwägung 2.1.3: Einhaltung PW bei 17 m ab Fahrbahnmittle der Kantonsstrasse; Planungsbericht entsprechend korrigieren.

Der Bericht wurde gemäss Vorgabe ergänzt (s. Anhang 1).

b)

- Erwägung 2.1.4: Genauere Gefahrenhinweise für Sportzone Nanisau vom BUD ab Mitte August 2006. Betr. Schraffur Naturgefahrenzone: Darstellung verbessern.

Die Festlegung der Gefahrenstufe in neuen Bauzonen wird durch den Kanton vorgenommen.

Schraffur: auf die Lesbarkeit der Signaturen wurde, soweit es die Vorgaben aus dem GSI-Datenmodell zulassen, besonders geachtet. ✓

Vorprüfungsentscheid 8: Sömmerungsgebiet

Sömmerungsgebietszone überprüfen und überarbeiten.

- Erwägung 3.1: Mängel in SZ; Daten bei Geometer anfordern.

Die Daten des Sömmerungsgebiets wurden unverändert übernommen. Die Datenlage wurde überprüft und der Zonenplan entsprechend angepasst.

Vorprüfungsentscheid 9: Naturschutz

a) Naturobjekte von reg. Bedeutung (inkl. Pufferzonen) überprüfen und allenfalls ergänzen.

b) Naturobjekte von nat. Bedeutung (inkl. Pufferzonen) auf Vollständigkeit überprüfen.

- Erwägung 5.3: Naturschutzzonen von reg. und von nat. Bed. zu überprüfen; Bericht 3.2.2 anzupassen.

Gemäss Erwägungen sind mit diesen *Objekten* die Naturschutzzonen gemeint. Der Umfang der Schutzzonen ist nicht zu ändern, ausser für die vom Bund vorgesehenen TWW-Flächen. Diese Daten liegen erst seit 2006 vor. Sie werden in die Schutzfestlegungen integriert.

c) Schraffur der Pufferzonen u. der überlagernden Zonen so wählen, dass eine Verwechslung ausgeschlossen werden kann.

- Erwägung 5.3: Pufferzonen von solchen in ML Schwägalp zu unterscheiden. Pufferzonen ML Schwägalp werden mitsamt den übrigen Inhalten der ML ganz aus dem Zonenplan gestrichen.

Vorprüfungsentscheid 10: Wald

a) Waldplan vom März 2006 verwenden.

- Erwägung 5.2: Waldplan März 2006 bei Geometer zu beziehen; weisse Flecken sollten damit verschwinden.

Der Grundlagenplan Wald wurde mit neuen Grundlagen des Geometers aktualisiert.

b) Waldausscheidung gemäss Waldplan vom 27. Feb. 2006 übernehmen.

- Erwägung 5.2: Kein zusätzliches Verfahren für Waldfeststellung gegenüber Bauzonen mehr nötig.

Die bisherigen Einträge werden als Hinweise im Zonenplan belassen. Neu festzulegende Waldränder unterliegen dem Einspracheverfahren.

c) Prüfen, wie Waldfunktionenplanung und Waldreservatsplanung in Zonenplanung übernommen werden können.

- Erwägung 5.2: Einbindung der Waldplanung (Waldreservatsplanung, Waldfunktionenplanung) in Zonenplanung prüfen.

Eine Einbindung in den Zonenplan ist nicht möglich, da die gesetzliche Grundlage fehlt; eine Aufnahme der Gebiete als Hinweise wäre mit GIS-Datenmodell nur in sehr undifferenzierter Form möglich, weshalb darauf verzichtet wird.

Vorprüfungsentscheid 11: Baureglement

Baureglement überprüfen und korrigieren: Im Vorprüfungsbericht sind verschiedene Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen des eingereichten Baureglementsentwurfs enthalten. In zahlreichen Fällen zeigte sich dabei, dass eigene Bestimmungen des Bezirks überflüssig sind.

Auf den Erlass eines Baureglements wird, in Absprache mit den kantonalen Behörden, nun verzichtet.

Übriges

Auf Hinweise im Zonenplan wird gemäss GIS-Datenmodell grundsätzlich verzichtet.

7 Folgeaufgaben

7.1 Folgeplanungen

Im Rahmen dieses Vollzugs sind teilweise Folgeplanungen notwendig, welche die Zonenplanung umsetzen.

7.1.1 Teil Nutzung

kurzfristig

- Abschluss von Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die Erhältlichkeit bzw. die Erschliessung der Bauzonen

mittel- bis langfristig

- Bauzonenausscheidung nach Bedarf und Erhältlichkeit, gemäss den im Bericht aufgezeigten langfristigen Siedlungsentwicklungs-Konzepten

7.1.2 Quartierplanung

- Einverlangen ortsbaulicher Konzepte als Grundlage für Quartierplanungen mit dem Ziel der Vernetzung von Siedlung und Landschaft
- Schaffung quartiergerechter Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sicherung feinmaschiger, überlagerter Fusswegverbindungen
- Offenhaltung von Korridoren für spätere Erweiterungen (Strassen und Wege)
- Nach Bedarf Vorschriften zur Gefahrenabwehr

7.1.3 Strassenplanung

- Im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmassnahmen Abklärung der Defizite hinsichtlich Gestaltung und Sicherheit
- Ausarbeitung von Gestaltungskonzepten als Grundlage für die Projektierung durch versierte Planer
- Überprüfung von Strassenbauprojekten von Dritten hinsichtlich der Berücksichtigung der Anliegen des Langsamverkehrs, Ortsbildes oder des Images des Bezirkes
- Aufwertung der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche
- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts

Parkierungsflächen Wasserauen

Die unmittelbare Nachbarschaft der meisten Parkierungsflächen zur Durchgangsstrasse führt zur Reduktion der Strassenfunktion auf die Zufahrt zu den Parkplätzen. Die Fussgänger sind dieser untergeordnet und müssen sich heute zusammen mit dem motorisierten Verkehr auf der Fahrbahn bewegen.

Dieser Sachverhalt steht konträr zu der Motivation der Touristen, welche in der Regel wegen der Schönheit der Landschaft und des Einstieges in die Bergwelt den Ort besucht.

Im Bereich von Wasserauen sollte die Durchfahrt mit höherer Aufenthalts- und Bewegungsqualität für den Fussgänger ausgebildet werden. Die Anlage eines Gehweges ist anzustreben.

8 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen - bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die übergeordnete Planung und Gesetzgebung sind zu beachten.

8.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG)

Die Ziele der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Anpassung der Bauzonendimensionierung an den tatsächlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre

Ordnung der Besiedlung

- Konzentration der Siedlungsschwerpunkte an den gut erschlossenen, zentralen Lagen
- Siedlungstrennung und -gliederung

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Ausscheidung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten
- Bezeichnung zusammenhängender Landwirtschaftsgebiete
- Schutz von Naturobjekten wie Hecken, Feld- / Ufergehölze, Weiher, usw.

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Eignung und Verkehrslage der Baugebiete bei der Zonenausscheidung und bei der Verteilung auf die Bezirksteile berücksichtigt.

Sicherung einer einheitlichen Versorgungsbasis

- Erhalt von zusammenhängenden Landwirtschaftszonen, Berücksichtigung der hochwertigen Fruchtfolge.

Gewährleistung der Gesamtverteidigung

- Planerisch nicht relevant

8.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):

Die Grundsätze der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt:

Schonung der Landschaft

- Schutz von Einzelobjekten und Naturschutzgebieten

- Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten
- Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen durch entsprechende Zonierung und Schutzüberlagerungen
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume durch Begrenzung des Baugebiets

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen/-begrenzung

- Wohn- und Arbeitsgebiete sind, soweit beeinflussbar, zweckmässig zugeordnet.
- Erschliessung öffentlicher Verkehr konzeptionell berücksichtigt

Sachgerechte Standorte für "öffentliche" Bauten und Anlagen

- Sichergestellt mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen inkl. erforderlichen Reserveflächen

8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Die Anforderungen des übrigen Bundesrechtes sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt.

Umweltschutz; Immissionen

- Die neue Wohnzone Rohr, Weissbad liegt im Lärmausbreitungsbereich der Staatsstrasse. Der Planungswert kann konzeptionell (Abstand und Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume) oder durch Lärmschutzmassnahmen sichergestellt werden (vgl. Nachweis Anhang).

Natur- und Heimatschutz

- Schutz wertvoller Gebiete und Objekte

Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Die im kantonalen Übersichtsplan enthaltenen Fruchtfolgeflächen wurden berücksichtigt.

8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss Art. 8 BauG ist der kantonale Richtplan für die Ortsplanung behördenverbindlich. Die darin enthaltenen Vorgaben wurden wie folgt berücksichtigt:

Siedlung

- Richtplankarte: Siedlungsgrenzen nördlich Weissbad und südlich Schwende durch keine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers berücksichtigt.
- Objektblatt S4: Sportanlage überörtlicher Bedeutung, Standort "Nanisau" wird reduziert in den Zonenplan übernommen.

- Objektblatt S.5 und S.6: Berücksichtigung des neuen Inventars schützenswerter Kulturobjekte von 2005.

Natur und Landschaft

- Objektblatt L.1: Fruchtfolgefläche (FFF) "Forren" bleibt erhalten
- Objektblatt L.5 und L.6: Naturschutzzonen, Naturobjekte sind im Zonenplan umgesetzt
- Objektblatt L.9: Koordination der Geotopgebiete mit den Landschaftsschutzzonen.
- Objektblatt L.11, L.12 und L.13: Moorlandschaft "Schwägalp" wird nicht verändert
- Naturgefahren: Berücksichtigung der Gefahren gemäss Gefahrenkarte
- Objektblatt L.13: Im verkehrlichen Umfeld von Wasserauen sind bezüglich Tourismus und Freizeit langfristige Zielvorstellungen erarbeitet worden.

Verkehr

- Gesamtverkehr durch zurückhaltende Ausscheidung von Baugebieten an gut mit dem ÖV erschlossenen, bzw. erschliessbaren Lagen berücksichtigt

8.5 Noch nicht berücksichtigte Vorgaben des kantonalen Richtplans

Lebensräume bedrohter Tierarten, Kerngebiete

Die Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan (Objektblatt L.6), die Lebensräume bedrohter Tierarten beziehungsweise zumindest die entsprechenden Kerngebiete mit Hilfe des Zonenplans unter Schutz zu stellen, kann im Moment noch nicht vollzogen werden weil derzeit entsprechende Schutzbestimmungen im kantonalen Recht fehlen.

9 Kapazität Siedlungsgebiet

9.1 Kapazitätsberechnung

9.1.1 Methodik

Der Kapazitätsnachweis erfolgt gemäss der SIA Norm 422 über die Einwohnerdichte pro Hektare. Die nach Zonen gegliederten Einwohnerdichten wurden durch das Amt für Raumentwicklung AI für die bestehenden Bauzonen erhoben.

Die Sichtweise des Bezirkes hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist eine zweifache. Einerseits sichert das Wachstum den Zuzug junger Personen und wirkt damit der Überalterung entgegen. Andererseits soll sichergestellt werden, dass sich die Dörfer angemessen weiter entwickeln und ihre Infrastrukturen beibehalten können.

Der Verschnitt der georeferenzierten Einwohnerzahlen mit den bebauten Bauzonen ergibt folgende Kennwerte (Einwohnerdichten / Bevölkerung innerhalb der 2006 bereits bebauten Zonen):

Kennwerte bebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	5.77	50	289
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	2.41	22	54
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	0.00		0
Kernzone	1.45	19	27
Landwirtschaftszone	2689.42	0	544
Total übrige Zonen (Schätzung)			33
Total bebaute Bauzonen			947
«unbebaute» Bauzonen			3
Total 2006			950

Fassungsvermögen neue Bauzonen

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Baugebiete künftig höhere Bevölkerungsdichten aufweisen werden. Dies aus folgenden Gründen:

- gegenüber der Vergangenheit höhere Baulandpreise führen zur besseren Ausnützung der Grundstücke
- Die Wohnungsbelegung von Neubauten ist höher als von Altbauten

Aus diesem Grund werden aufgrund der bisherigen Dichten und auf der Basis von Vergleichswerten teilweise höhere Werte verwendet.

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	4.03	50	202
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.00	40	0
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	0.54	60	32
Kernzone	0.50	60	30
Total Fassungsvermögen neue Bauzone			264
per 2006 bereits vorhandene Einwohner			3
Total 2006 berechnet			261

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2022

Gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik steigt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner und Dekade um 4 m². Entsprechend reduziert sich die Wohnungsbelegung und die Bevölkerung nimmt bei unverändertem Gebäudebestand ab. Während des Zonenplanhorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist eine Entleerung der Bauzone um 13 % zu erwarten. Diese Entwicklung wird teilweise durch die innere Verdichtung (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der bebauten Zonen) kompensiert. In Nachachtung dieser gegenläufigen Entwicklung wird eine Bevölkerungsabnahme von 10 % innert 15 Jahren berücksichtigt. Aufgrund dieser Grundlagen ergibt sich das folgende Fassungsvermögen:

– Bevölkerungsbestand bestehende Zonen per 2006:	950
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2006:	261
– Bevölkerungskapazität Total per 2006:	1'211
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2022:	121
– Fassungsvermögen effektiv (per 2022):	1'090

9.1.2 Fazit

Das berechnete Fassungsvermögen per 2022 von 1'090 liegt unter der Vorgabe der kantonalen Richtplanung von 1'140 Einwohnern. Diese Berechnung basiert jedoch auf der (nicht der Realität entsprechenden) Annahme, dass sämtliche Bauzonen innert der nächsten 15 Jahre auch tatsächlich überbaut werden. In diesem Falle würden die neuen Bauzonen ein mittleres Bevölkerungswachstum von 1.0 % pro Jahr ermöglichen. Bei einer Erhältlichkeit von 80 % reduziert sich die Kapazität auf 1'040 Einwohner und das lineare Wachstum auf 0.65 %.

Anhang

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

-
- A1 städtebauliche Konzeptskizze Weissbad inkl.
Lärmnachweis
 - A2 Erschliessungsprogramm

This is a detailed architectural site plan for a residential development. The plan shows a central cluster of buildings, including a large multi-story structure with a central courtyard and several smaller houses. The buildings are surrounded by landscaped areas with trees and paths. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The surrounding area includes roads, parking lots, and other buildings. The plan is labeled with various numbers and letters, indicating specific lots and buildings. The title "Site Plan" is written in the top right corner.

Seite 31

A2 Erschliessungs- programm

Erschliessungsprogramm und Kostenüberwälzung

Gemäss Art. 14 BauG haben die Bezirke zusammen mit der Zonenplanung fest zu legen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Erschliessung der Bauzonen vorgesehen ist.

Die Kosten der Feinerschliessung werden vollständig den Grundeigentümern überwälzt. (vgl. Kant. Richtplan S.1). Vorliegend sind für die Erschliessung der Bauentwicklungsgebiete keine Groberschliessungen erforderlich. Die Nebenstrassen werden gemäss Art. 36 BauG vollständig auf die perimeterpflichtigen Grundeigentümer überwälzt. Damit resultieren für den Bezirk keine Kosten für die Erschliessung.

Die Erschliessung betrifft die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Gebiete, wobei die Erschliessungskosten dem Planungsstand entsprechend über Erfahrungswerte geschätzt sind.

Impressum

Bezirk Schwende

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur FH

Sachbearbeitung

Andreas Brunner, dipl. Forsting. ETH,

Natur- und Umweltfachmann

Edna Tiedemann, dipl.Ing. (Uni)

Architektur und Stadtplanung

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

st.gallen@strittmatter-partner.ch