

Bezirk Oberegg

Teilzonenplan Ochsen

Planungsbericht

15. Januar 2025

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Fachbearbeitung
Sarah Stäheli
Zeichnerin EFZ Ingenieurbau
cand. BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement
Datum 07.05.2024 | Kap 1 bis 4 sbo

4.3111.005:350:02:PB_TZPL_Och-
sen_250113.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsgebiet	4
2 Analyse und Interessenabwägung	5
2.1 Grundlagen	5
2.2 Konzept	9
2.3 Interessenabwägung	11
3 Teilzonenplanung	16
3.1 Zonenplanänderung	16
4 Bewilligung	17
4.1 Vorprüfung	17
4.2 Mitwirkung	18
Beilage	19

1 Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

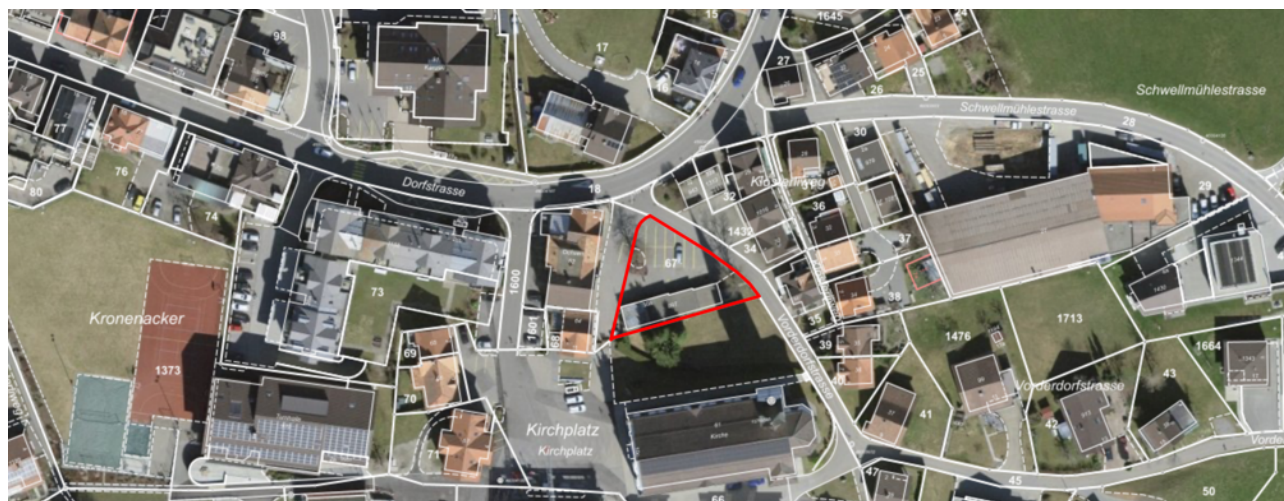
Im Zentrum von Oberegg im Kanton Appenzell Innerrhoden befindet sich das Grundstück Nr. 67 am Strasseneck Dorfstrasse – Vorderdorfstrasse. Dieses ist gegenwärtig jeweils knapp zur Hälfte der Kernzone (K) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugewiesen. Der Grundeigentümer beabsichtigt auf seinem Grundstück einen Ersatzneubau für das bestehende Gebäude «Ochsen» inklusive Gastronomiebetrieb, sowie ein Mehrfamilienwohnhaus auf dem bestehenden Parkplatz resp. im Bereich der heutigen Garagengebäude zu realisieren.

Der Bezirk Oberegg plante bereits im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision die gesamte Parzelle Nr. 67 der Kernzone zuzuschreiben. Aufgrund des Verfahrensstandes und den Absichten der Grundeigentümerschaft strebt der Bezirk nun ein von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelöstes, vorgezogenes Verfahren an, um zeitnah eine planungsrechtliche Grundlage für die Umstrukturierung des Grundstücks zu schaffen.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet (rot) umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Nr. 67 im Bezirk Oberegg. Es befindet sich im Ortszentrum, nördlich der katholischen Kirche. Gegenwärtig findet man auf dem betroffenen Teilstück ein Parkplatz sowie Garagengebäude vor. Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 67 ist Herr Paul Bischofberger–Ferrari. Das Planungsgebiet wird im Osten durch die Vorderdorfstrasse, im Westen durch die bisherige Zonengrenze und im Süden durch die Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen Nrn. 66 und 67 begrenzt.

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto mit Planungsgebiet, geoportal.ch, Mai 2024 (kein Massstab)



2 Analyse und Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht der potenziell relevanten Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Die nachstehende Tabelle zeigt die Relevanz der Planungsgrundlagen. Bei relevanten Grundlagen wird auf das entsprechende Kapitel im Bericht verwiesen.

Themen	Nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan		Kap. 2.1.2
Raumentwicklungskonzept (REK)		Kap. 2.1.3
Rahmennutzungsplanung		Kap. 2.1.4
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS	x	
Schutzverordnung / Schutzplan		Kap. 2.1.5
Erschliessung öffentlicher Verkehr		Kap. 2.1.6
Erschliessung Individualverkehr		Kap. 2.1.7
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren		Kap. 2.1.4
Belastete Standorte	x	
Lärmschutz		Kap. 2.1.4
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht in verschiedenen Objektblättern Aussagen zur kommenden Entwicklung und den Auswirkungen auf die anstehenden Planungen.

Kantonale Raumentwicklungsstrategie (RS 1) | Raumtypen (RS 2) | Strategie Bevölkerungsentwicklung (RS 3)

Die Raumentwicklungsstrategie definiert neben sechs generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Oberegg wird als Dorf bezeichnet. Der Grundsatz eines Dorfes besteht darin, die Eigenständigkeit, Vitalität und Versorgungsfunktion innerhalb des Bezirks zu erhalten und zu stärken.

Mit der Umzonung kann die Eigenständigkeit des Dorfes sowie deren Versorgungsfunktion gefördert werden, da gemäss BauG Art. 26 in Kernzonen neben Nutzungen von öffentlichem Interesse auch Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dies ermöglicht zukünftig eine zeitgerechte und zentrumsfördernde Nutzung auf dem

Grundstück und trägt somit zu einer positiven Entwicklung im Sinne der genannten Raumentwicklungsstrategien bei.

Siedlungsentwicklung nach innen (S 5)

Die Innenentwicklung hat mit dem revidierten RPG und der Umsetzung im kantonalen Richtplan ein noch grösseres Gewicht bekommen. Bei der Anpassung der Zonenpläne (Teilzonenpläne) sind insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Prüfung von Auszonungen (vorliegend nicht relevant);
- Festlegung Gebiete in denen das gesetzliche Kaufrecht gelten soll (vorliegend nicht relevant);
- Umsetzung von Verdichtungs- und Erneuerungsgebieten.

Durch die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone werden die Voraussetzungen für zusätzliche bauliche Tätigkeiten im Dorf geschaffen. Diese Massnahme ermöglicht es, den Ortskern von Oberegg zu stärken und die Innenentwicklung durch Verdichtungsgebiete voranzubringen.

2.1.3 Raumentwicklungskonzept (REK)

Im Rahmen der Ortsplanung wurde für das gesamte Bezirksgebiet ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet. Das Raumentwicklungskonzept (REK) definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung des Bezirks aus einer Gesamtsicht und mit einer relativ hohen «Flughöhe» und dient dem Bezirksrat als Grundlage und als Argumentations- sowie Begründungshilfe in der täglichen raumwirksamen Arbeit.

Das Planungsgebiet «Ochsen» soll gemäss REK zentrumsbildende Funktionen aufweisen resp. als Platzsituation gestärkt werden. Zusätzlich sollen bestehende Einzelbäume erhalten und weitere Einzelbäume gepflanzt werden. Das Gebäude des Restaurants Ochsen weist prägende Raumkanten auf und liegt zudem in einem prägenden Ortsbild. Diesen Aspekten ist vor allem im Rahmen der Projektentwicklung grosse Beachtung geschenkt worden.

2.1.4 Zonenplan Nutzung

Die Parzelle Nr. 67 ist heute der Kernzone K (westlich) sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugeschrieben. In der Kernzone gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe III und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Lärmempfindlichkeitsstufe von II.

Aus welchen Gründen die Zuteilung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eines Teils der Parzelle Nr. 67 in einer früheren Ortsplanung erfolgt ist, konnte nicht eruiert werden. Weder die Grundeigentümerschaft noch die benachbarte Kirchgemeinde konnte dazu Begründungen vorbringen.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, (Stand: April 2024)

-  Kernzone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Gefahrenzone: geringe Gefährdung
-  Gefahrenzone: mittlere Gefährdung



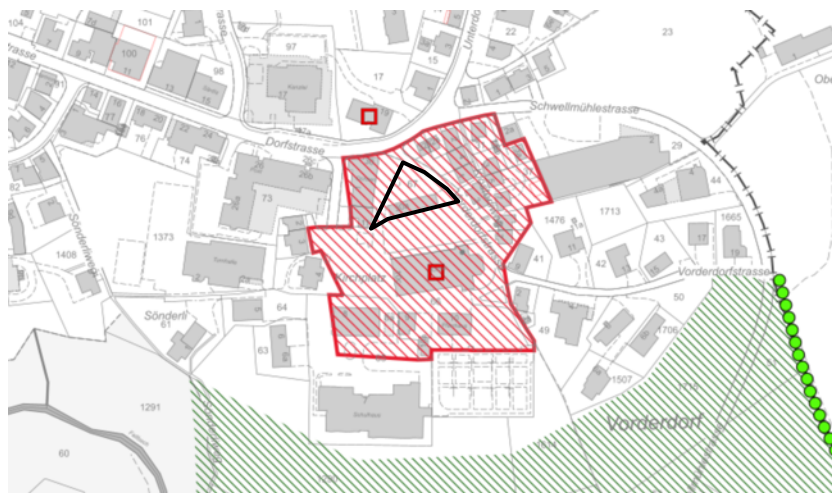
Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell Innerrhoden und des Zonenplans Nutzung ist nördlich des Planungsgebiets auf der Dorfstrasse eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vorhanden (gelb schraffiert). Da das Gefahrenrisiko sehr gering ist und kein genügendes öffentliches Interesse für Massnahmen besteht, dient der Eintrag in erster Linie dem Grundeigentümer als Information und hat keine direkten Auswirkungen auf die Teilzonenplanung.

2.1.5 Zonenplan Schutz

Das Planungsgebiet befindet sich heute gemäss dem Zonenplan Schutz in der Ortsbildschutzzone (rot schraffiert). In der Ortsbildschutzzone sind gemäss Art. 6 Baureglement (BauR) Abrissbewilligungen nur möglich, sofern die Erhaltung der Bausubstanz nicht möglich ist, die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist. Zudem sind Neubauten, Renovationen und Umbauten mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich sehr gut ins Orts- und Strassenbild sowie eng an die wertvollen Strukturelemente einzupassen. Insbesondere haben sich Gebäude bezüglich ihrer Gebäudeform und -stellung, sowie der Massstäblichkeit des Volumens, Dachgestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Materialien und Farben und Umgebungsgestaltung ins Ortsbild einzufügen. Bei Bewilligungen für Renovationen und Umbauten können Auflagen gemacht werden, um frühere Verunstaltungen rückgängig zu machen. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist dabei stets zu wahren.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Schutz, geportal.ch (Stand April 2024) (kein Massstab)



2.1.6 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D, was einer geringen Erschliessung entspricht. Die Bushaltestelle «Oberegg AI, Post» befindet sich wenige Meter nordwestlich des Planungsgebiets an der Dorfstrasse. In Spitzenstunden verkehren halbstündlich Busse in Richtung Heiden, sowie mindestens stündlich zum Bahnhof Heerbrugg und Heiden. Das Planungsgebiet Ochsen ist im Vergleich mit anderen Orten im Bezirk optimal angebunden und somit auch für den Gastronomiebetrieb und die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten besonders geeignet.

2.1.7 Erschliessung Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist zentral im Ortskern von Oberegg gelegen und von verschiedenen Seiten gut zugänglich. Es wird nördlich durch die Staatsstrasse «Dorfstrasse» sowie östlich durch die Bezirksstrasse «Vorderdorfstrasse» erschlossen. Eine zukünftige Zufahrt zum unbebauten Grundstück kann über die «Vorderdorfstrasse» oder direkt ab der Staatsstrasse gewährleistet werden. Westlich führt der Zubringer (Parz. Nr. 1600) über den Kirchplatz, welcher zusammen mit dem Schulplatz auch geeignete, zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten bietet. Das Planungsgebiet ist grundsätzlich für den Individualverkehr sehr gut erschlossen.

2.2 Konzept

Für das Grundstück Nr. 67 liegt mittlerweile ein Richtprojekt vor. Dieses sieht einen Ersatzneubau für das bestehende Haus Ochsen, sowie einen Neubau eines Mehrfamilienhauses im östlichen Teil des Grundstücks vor. Die beiden bestehenden Gebäude Haus Ochsen sowie das Garagengebäude sollen somit abgebrochen und durch eine nord-süd sowie eine ost-west ausgerichtete Längsbaute ersetzt und ergänzt werden. Im gemeinsamen Sockelgeschoss der beiden Bauten ist neben der Parkierung für Motorfahrzeuge und Velos Platz für Haustechnik und Kellerabteile. Im Erdgeschoss Haus Ochsen sollen wiederum Räumlichkeiten für einen Gastronomiebetrieb entstehen. Dieser soll zeitgerechtes Ambiente und optimale Möglichkeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb bieten. In den oberen Etagen sollen verschiedene Wohneinheiten entstehen. Solche sollen auch im Mehrfamilienhaus Ost entstehen.

Nach einem ersten Entwurf im Frühling 2024 konnte das Projekt in Zusammenarbeit mit den Fachkommissionen und der Bauverwaltung Oberegg sowie in Kooperation mit der Bauherrschaft sehr ansprechend weiterentwickelt werden. Nebst der Regelbauweise werden die sensiblen Anforderungen aus Kern- und Ortsbildschutzzone mit dem vorliegenden

Richtprojekt abgedeckt. Prägende Elemente wurden architektonisch und in Form und Farbe aus der Beratung mit der FKH (Paul Knill) aufgenommen. Mit den umliegend betroffenen Eigentümerschaften wurde das Vorhaben koordiniert und die nötigen Bestätigungen oder Kommentare liegen vor.

Bezüglich der Dorftrasse (Staatsstrasse) konnte in Koordination mit dem LBA (Ralf Bürki) nicht nur der Einfahrtsbereich gestaltet werden, sondern es kann auch zugunsten dem gesamten Verkehrsfluss die Sicherheit erhöht werden. Durch die Erweiterung des heute sehr geringen Abstands zwischen Staatsstrasse und Bebauung kann dem Fussverkehr der nötige Platz zur Verfügung gestellt werden. Damit wird die Situation gerade auch im Zusammenhang mit dem Schul- und Kirchenbetrieb erheblich verbessert.

Grundsätzlich sind Richtprojekte nicht Bestandteil einer Teilzonenplanung. Damit jedoch bereits im Rahmen der Teilzonenplanung ein genaueres Bild von der geplanten Entwicklung gemacht werden kann, werden die Pläne des aktuellen Stands des Richtprojekts als Beilage abgegeben (vgl. Beilage B1).

Abb. 4 Visualisierung Richtprojekt, Breu Holzbau AG, 12.11.2024,



2.3 Interessenabwägung

2.3.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.3.3);
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.3);
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

2.3.2 Vergleich

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen werden der Ausgangszustand (Status quo) und die mit der Zonenplanänderung vorgesehene neue Zonierung gegenübergestellt und verglichen.

2.3.3 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2.1 aufgeführten relevanten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu berücksichtigen. Für die nachfolgende Interessenabwägung werden diese auf ihre Relevanz geprüft und die relevanten Interessen genauer erläutert.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung des Vorhabens
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen.	
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken.	
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen.	
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.	
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern.	
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt.	
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern.	
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten.	
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern.	
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten.	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen.	
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung zu erleichtern.	
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten.	
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können.	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet.	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant.	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen.	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen.	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen.	
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern.	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen.	
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen.	
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Lebensgrundlagen, Bevölkerung und Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten.	
	Interesse (Zweck nach NHG)	
NHG 1	Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.	
NHG 1	Die einheimische Tier- / Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihr natürlicher Lebensraum sind zu schützen.	
NHG 1	Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile durch die ausgewogene und gerechte Aufteilung der sich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen ergebenden Vorteile sind zu fördern.	

Beschrieb relevante Interessen

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Siedlungsqualität ist die Siedlungsentwicklung gemäss Art. 1 RPG nach innen zu lenken. Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen.

Die mit der Zonenplanänderung stattfindende Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone, schafft eine rechtliche Grundlage für eine potenziell zukünftige Innenentwicklung im Zentrum. Der Standort befindet sich an einer zentralen sowie verdichteten Lage und ist bereits mit dem ÖV erschlossen. Er bietet somit eine optimale Grundlage für die haushälterische Nutzung des Bodens.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet

Um die Lebensqualität der Anwohnenden zu verbessern und somit die Effizienz im Bezirk zu steigern, ist eine sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten erforderlich. Da der Bezirk die nötige Fläche an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für ihre eigene Entwicklungen künftig nicht benötigt und die momentane Nutzung mit Garagen nicht als öffentliches Interesse gilt, wird mit der Umzonung Raum für neue Entwicklungen für die Bevölkerung geschaffen. Mit der Umzonung in eine Kernzone sind neben der Einordnung ins Dorfbild auch zusätzlich Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung gegeben.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind an ÖV-erschlossenen Orten geplant

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Nr. 67 befindet sich die Bushaltestelle «Post». Mit der Umzonung können für die Bevölkerung die Rahmenbedingungen für ein Wohn- und Arbeitsplatzangebot an einer zentralen und vom ÖV erschlossenen Lage geschaffen werden.

Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen

Gegenwärtig wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 67 als Parkierungsfläche für motorisierte Fahrzeuge verwendet. Der Versiegelungsgrad ist dadurch hoch und die Fläche kann als ungenügend genutzt betrachtet werden. Mit einer Umzonung in die Kernzone kann aufgrund deren gestalterischen Anforderungen dazu beigetragen werden, eine zukünftige angemessene Entwicklung im Zentrum zu gewährleisten.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen

Aktuell besteht für Fussgänger eine Engstelle mit etwa 70 cm Breite, welche den Durchgang für diese erheblich erschwert. Mit einem Neubau sind gegenüber der Strasse grössere Abstände einzuhalten, als dies bisher der Fall war. Dadurch wird der Durchgang für Fussgänger optimal – auch falls eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des offiziellen Strassenabstandes erteilt werden sollte. Der Teilzonenplan, welcher den Neubau «fördert», trägt somit wesentlich zur Verbesserung dieses übergeordneten Interesses bei.

Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern

Kernzonen umfassen gemäss Art. 26 BauG Ortsteile, die zentrumsbildende Funktionen aufweisen oder einen Ort prägen. Gewerbliche Nutzungen wie Einkauf und Dienstleistung sind zulässig. Insofern kann mit vorliegender Teilzonenplanung die Voraussetzung für die Ansiedlung und den Erhalt von Betrieben und Geschäften, welche die Versorgung für die Bevölkerung sichern, geschaffen werden. Der Ort dient weiterhin als wichtiger Treffpunkt für die Bevölkerung in Oberegg.

Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen

Die Zugänglichkeit der südlich gelegenen Schule und Kirche wird durch einen Neubau auf der Parzelle Nr. 67 nicht beeinträchtigt. Die Erschliessung und Erreichbarkeit über die beiden Bezirksstrasse «Vorderdorfstrasse» und diejenige auf der Parzelle Nr. 1600 bleibt auch mit einem Neubau weiterhin uneingeschränkt gewährleistet.

Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern

Das Grundstück befindet sich in der Ortsbildschutzzone. Diese wird mit der vorliegenden Teilzonenplanung nicht verändert – sie bleibt bestehen. Mit der Umzonung bleibt somit auch die gestalterische Einpassung ins Siedlungsgebiet gewährleistet. Das vorliegende Richtprojekt wurde bereits unter Berücksichtigung dieser Aspekte und unter Einhaltung der Regelbauweise (weiter-)entwickelt und erfüllt diese Vorgaben.

2.3.4 Abwägung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind somit kompakte Siedlungen zu schaffen;
- Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig anzuordnen, um das soziale und wirtschaftliche Leben zu fördern;
- Wohn- und Arbeitsgebiet sind an ÖV erschlossenen Stellen zu realisieren, um kurze Wege zu generieren.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Zonenplanänderung dasjenige der Beibehaltung der heutigen Situation.

Mit der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann zum einen eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet werden. Zum anderen ist auch die Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes weiterhin gewährleistet. Mit der Umzonung können somit auch die gestalterischen Anforderungen an die haushälterische und qualitätsvolle Entwicklung im Siedlungsgebiet gewährleistet werden.

3 Teilzonenplanung

3.1 Zonenplanänderung

3.1.1 Umzonung

Der östliche Teil des Grundstücks Nr. 67 ist gegenwärtig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugeordnet und befindet sich fast ausschliesslich in der Ortsbilschutzzone.

Der erwähnte Teil wird zurzeit als privater Parkplatz sowie für Garagegebäude genutzt. Dies entspricht nicht dem ursprünglichen Zonenzweck für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Bedarf einer Oe-Zone an der genannten Lage ist seitens Bezirks künftig nicht ausgewiesen. Zudem wird dem Schutz des Umfelds um die Pfarrkirche mit dem notwendigen Grundstücksabstand sowie den gestalterischen Anforderungen der Kernzone sowie der überlagerten Ortsbilschutzzone Rechnung getragen.

Die Umzonung hat keine präjudizierende Wirkung im Hinblick auf die anstehende Revision der Nutzungsplanung, da es sich bei der Kernzone um eine bestehende Zone des rechtskräftigen Zonenplans des Bezirks Oberegg handelt und mit der Umzonung weder eine Erweiterung noch eine Reduktion des Siedlungsgebiets vorgenommen wird. Zudem werden die Anforderungen nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) berücksichtigt.

Abb. 5 Ausschnitt Teilzonenplan (Änderung), Kernzone K – braun (kein Massstab)



Die Zonenflächen auf dem betroffenen Grundstück Nr. 67 verändern sich durch die Teilzonenplanung folgendermassen:

Tab. 3 Gerundete Flächenbilanz unter Berücksichtigung der Änderung

Parzelle	Zone	bisher	neu	Differenz
67	K	742 m ²	1387 m ²	+ 645 m ²
	Oe	645 m ²	0 m ²	- 645m ²
Summe		1387 m ²	1387 m ²	0 m ²

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Zur Teilzonenanpassung wurde am 26. März 2024 ein Gesuch um Vorprüfung durch die Standeskommission (StK) gemäss Art. 46 BauG eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt lag ein erster und wenig konkreter Entwurf des Vorprojekts vor. Vorliegender Planungsbericht mit detaillierten Beschrieben zur geplanten Umzonung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegend. Obwohl eine eigentliche Vorprüfung durch die StK mit diesen Unterlagen nicht möglich war, wurde das Amt für Raumentwicklung gebeten, Grundsatzabklärungen zum Vorhaben vorzunehmen. Die Standeskommission hat das Vorhaben anschliessend in der Sitzung vom 4. Juni 2024 beraten und das Ergebnis dem Bezirk zugestellt.

Aufgrund der ortsbildprägenden Lage des Grundstücks sei gemäss Vorprüfungsbericht ein Quartierplan zu verlangen. Der Bezirk hat sich mit diesem Thema im Nachgang vertieft auseinandergesetzt. Der Bezirksrat versteht die Ansicht, dass ein Quartierplan für die Qualität der Entwicklung in diesem Gebiet wichtig sein kann. Aus Sicht des Bezirks ist ein Quartierplan jedoch nicht zwingend notwendig resp. soll nicht zwingend vorgeschrieben werden. Mit der Kernzone und der Ortsbildschutzzone bestehen zahlreiche Möglichkeiten, um die Qualität und die Einpassung der Baute sowie eine geeignete Material- und Farbgebung auch ohne einen QP sicherzustellen. Da die Bebauung zudem nach Regelbauweise entwickelt wird, ist auch in diesem Zusammenhang kein Quartierplan notwendig. Gleiches gilt auch in Anbetracht von Art. 50 Abs. 7 BauG, welcher besagt, dass «in bereits bebauten Gebieten auf den Erlass von Quartierplänen verzichtet werden kann». Hier handelt es sich um ein bebautes Gebiet. Wenn die Qualität des Projekts ohne ein Quartierplan erreicht werden kann, ist dies aus Sicht des Bezirksrats optimal. Vor diesem Hintergrund wurde das Vorprojekt resp. die Studie seither zusammen und mit Unterstützung der Fachkommission Heimatschutz zu einem stimmigen Richtprojekt weiterentwickelt. Aus diesem Grund, und da es sich gemäss Art. 50 BauG beim Quartierplan um ein Instrument des Bezirks handelt, verzichtet der Bezirk zum jetzigen Zeitpunkt auf die Bezeichnung einer (hinweisenden) Quartierplanpflicht im Teilzonenplan. Sollte sich zeigen, dass die vom Bezirk gewünschte Qualität wider Erwarten nicht erreicht werden kann, kann der Bezirksrat noch immer einen Quartierplan verlangen.

4.2 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 15. Januar 2025 im Zusammenhang mit dem aktuellen Richtprojekt zuhanden des Rechtsverfahrens (öffentliche Auflage) erlassen. Die Teilzonenplanung kann aus nachfolgenden Gründen als geringfügig gemäss Art. 48 Abs. 1 BauG angesehen werden:

- Nur eine Grundeigentümerschaft betroffen (geringe Betroffenheit Dritter);
- Nur Teil des Grundstücks Nr. 67 betroffen;
- Zonenanpassungsabsicht bereits im Raumentwicklungskonzept enthalten.

Obwohl die Teilzonenplanung als geringfügig angesehen werden kann, wird das übliche Verfahren angewendet und die Planung gemäss Art. 48 Abs. 1 BauG dem fakultativen Referendum unterstellt. Damit kann sich die Bevölkerung bei Bedarf entsprechend einbringen.

Beilage

B1 Richtprojekt, Stand 12. November 2024

