

Landschaftsprägende Bauten

Kennzeichnung

<i>Geschäftsnummer</i>	IV 43
<i>Sachbereich</i>	Siedlung
<i>Verfasst durch</i>	Planungsamt
<i>Am</i>	24. April 2001
<i>Siehe auch</i>	—

Beschreibung

Revidiertes Raumplanungsrecht des Bundes

Mit dem Nachtrag 1997 zum Richtplan 1987 wurden Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz räumlich festgesetzt, Kriterien zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit derartiger Landschaften festgelegt und Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten bezeichnet. Dieser Richtplanbeschluss wurde gestützt auf Art. 24 der Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (in der Fassung vom 22. Mai 1996) gefasst. Das teilrevidierte RPG und die totalrevidierte RPV wurden auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzt. Art. 24d RPG sieht vor, dass das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulassen kann. In Art. 39 RPV wurden nur noch die Bestimmungen von Art. 24 der alten RPV zu Nutzungsänderungen landschaftsprägender Bauten übernommen, bei denen Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind.

Im Baugesetz wird die kantonale rechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass Art. 24d RPG im Kanton St.Gallen angewendet werden kann. Vom Nachtrag 1997 werden somit nur noch die Teile in den Richtplan.01 übernommen, bei denen Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind. Diese Teile werden zudem gemäss der Aufforderung im Prüfungsbericht vom 10. Dezember 1998 des Bundesamtes für Raumentwicklung zum Richtplannachtrag 1997 inhaltlich und formal neu dargestellt.

Erhaltung landschaftsprägender Bauten

Nach Art. 39 Abs. 2 RPV können die Kantone die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn

- Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt werden;

- b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;
- c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und
- d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.

Zentral ist die Bestimmung, dass Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sein müssen und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt worden sind. Die Kriterien, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist, werden unverändert aus dem Nachtrag 1997 übernommen. Die räumliche Abgrenzung der einzelnen Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz ist Sache der Gemeinden. Ebenfalls übernommen wird die räumliche Festlegung von zwei Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz.

In Frage kommen grundsätzlich Umnutzungen zu allen denkbaren Zwecken, insbesondere zu gewerblichen und zu Wohnzwecken, letzteres auch ohne dass die Baute schon bisher ganz oder auch nur teilweise Wohnzwecken gedient hat. Es handelt sich bei dieser Bestimmung um den sogenannten «Rustici- oder Maiensässartikel.»

Voraussetzungen für Umnutzungen

Die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten kann nach Art. 39 Abs. 3 RPV als standortgebunden bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;
- b. die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- c. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer abgewälzt werden;
- e. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;
- f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 39 Abs. 3 RPV entspricht in weiten Teilen dem Art. 24 Abs. 4 der alten RPV. Neu darf die Umnutzung aber auch keine Ersatzbaute zur Folge haben (Bst. b) und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung darf nicht gefährdet sein (Bst. e). Geringfügig geändert wurden zudem die Voraussetzungen hinsichtlich der Erschliessung (Bst. d).

Dokumentation

- Weiler – Streusiedlungsgebiete – Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz, Planungsamt des Kantons St.Gallen. Dezember 1996
- Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), September 2000

Beschluss

Kriterien zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten

Kriterien zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Landschaften mit landschaftsprägenden Gebäuden sind (vgl. Art. 98 Abs. 1 Bst. b BauG):

- besonders schön und
- naturkundlich oder
- kulturgeschichtlich wertvoll
(Für die Region typische, traditionelle Bauformen, z.B. traditionelle Bauernhäuser, traditionelle Siedlungsstruktur)

Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von landschaftsprägenden Bauten sind:

- Die ursprüngliche, landschaftstypische Bausubstanz ist im wesentlichen noch erhalten.
- Die Baute entspricht dem gebiets- oder nutzungsspezifischen Bautyp.
- Die erhaltene Bausubstanz samt Umgebung lässt eine Umnutzung zu, ohne dass die wesentlichen Elemente, die den Wert des Gebäudes bestimmen, beeinträchtigt werden.

Landschaft und Bauten sind als Einheit schützenswert, wenn sowohl die Kriterien betreffend Schutzwürdigkeit der Landschaft als auch die Kriterien betreffend Schutzwürdigkeit der Bauten erfüllt sind.

<i>Koordinationsstand</i>	Festsetzung
<i>Federführung</i>	Planungsamt
<i>Beteiligt</i>	Gemeinden

Bezeichnung von Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

Als Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz werden festgelegt:

- Altstätten: Warmesberg - Gätziberg - Kornberg
- Grabs: Grabserberg

Die räumlichen Abgrenzungen sind in der Richtplankarte dargestellt.

<i>Koordinationsstand</i>	Festsetzung
<i>Federführung</i>	Planungsamt
<i>Beteiligt</i>	Gemeinden

Erlassen von der Regierung am 23. April 2002
Genehmigt vom Bundesrat am 15. Januar 2003