

Streusiedlungsgebiete

Kennzeichnung

<i>Geschäftsnummer</i>	IV 32
<i>Sachbereich</i>	Siedlung
<i>Verfasst durch</i>	Planungsamt
<i>Am</i>	24. April 2001
<i>Siehe auch</i>	—

Beschreibung

Erhaltung der Dauerbesiedlung

Nach Art. 39 RPV können die Kantone in bestimmten Gebieten und unter bestimmten Voraussetzungen die Nutzungsänderung von Gebäuden als standortgebunden bewilligen. Damit wird die Umnutzung bestehender Gebäude ausserhalb der Bauzonen, die infolge des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Verwendungszweck verloren haben, gegenüber der allgemeinen Regelung in Art. 24 RPG erleichtert.

Art. 39 Abs. 1 RPV erleichtert die Umnutzung bestehender Gebäude in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Streusiedlungsgebiete im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind. Bewilligungen erfolgen im Verfahren für Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG und Art. 77quinquies BauG).

Die Bestimmungen in Art. 39 Abs. 1 und Abs. 3 RPV entsprechen im Wesentlichen Art. 24 Abs. 1 und Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (in der Fassung vom 22. Mai 1996). Abgesehen von einigen zusätzlichen Bewilligungsvoraussetzungen, die jedoch nicht entscheidend ins Gewicht fallen, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bei Erlass des Nachtrags 1997 zum Richtplan 1987 geltenden Recht.

Bezeichnung der Streusiedlungsgebiete

Traditionelle Streusiedlungsgebiete befinden sich im mittleren und südlichen Teil des Kantons St.Gallen. Vom Perimeter ausgenommen sind die Siedlungsbereiche, das an die Zentrumsgemeinden angrenzende Talgebiet, Teilgebiete der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung und im wesentlichen die Le-

bensraum-Kerngebiete (siehe Koordinationsblatt Vorranggebiete Natur und Landschaft). Bei den Lebensraum-Kerngebieten handelt es sich vorwiegend um vom Menschen unbesiedelte Rückzugsgebiete gefährdeter Arten.

Nachbargebiete dürfen hinsichtlich der Besiedelung keinen unerwünschten Entwicklungen ausgesetzt werden. Streusiedlungsgebiete dürfen weder im unmittelbaren Einzugsgebiet einer Kernstadt und deren Agglomeration liegen, noch durch starke regionale Zentren und Kerndörfer geprägt sein.

Mit dem Nachtrag 1997 zum Richtplan 1987 wurden die Streusiedlungsgebiete räumlich festgesetzt. Im Prüfungsbericht vom 10. Dezember 1998 zum Richtplan-nachtrag forderte das Bundesamt für Raumentwicklung den Kanton auf, bei der Gesamtüberarbeitung des Richtplans zu prüfen, ob der Perimeter der Streusiedlungsgebiete auch in Zukunft noch tragfähig sei. Das Planungsamt überprüfte den Perimeter anhand

- der Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbestand und Beschäftigung in den verschiedenen Raumtypen,
- des Potenzials für Nutzungsänderungen (für Umnutzungen in Frage kommende Gebäude in den Streusiedlungsgebieten) sowie
- der Raumtypisierung im Koordinationsblatt Siedlungsstruktur.

Die Überprüfung zeigte, dass eine Reduktion des Perimeters nicht erforderlich ist. Angesichts der geringen Anzahl von Bewilligungen, die seit der Festlegung der Streusiedlungsgebiete im Nachtrag 1997 gestützt auf die Vorschriften über Bauten in Streusiedlungsgebieten erteilt wurden, hätte auf eine Überprüfung des Perimeters ohnehin verzichtet werden können.

Zulässige Umnutzungen

In Streusiedlungsgebieten können die zuständigen Behörden gestützt auf Art. 39 Abs. 1 RPV als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen:

- die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;
- die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

Derartige Nutzungsänderungen dürfen nach Art. 39 Abs. 3 RPV nur bewilligt werden, wenn:

- die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;
- die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

- 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;
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 39 RPV reichen - insbesondere bezüglich der Ökonomiegebäude - etwas weiter als jene, welche das kantonale Recht aufgrund von Art. 24d RPG im ganzen Kantonsgebiet zulassen kann. Sie reichen auch weiter als die Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 24b RPG, da in Streusiedlungsgebieten sämtliche für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigten Bauten und Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu gewerblichen Zwecken umgenutzt werden können; aufgrund von Art. 24b RPG kommen nur Bauten, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, für eine Umnutzung zu gewerblichen Zwecken in Betracht.

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

Bezeichnung der Streusiedlungsgebiete

Als Streusiedlungsgebiete werden die in der Richtplankarte räumlich abgegrenzten Gebiete bezeichnet (keine parzellenscharfe Abgrenzung).

In Streusiedlungsgebieten lässt die zuständige kantonale Behörde bei Bewilligungen nach Art. 39 Abs. 1 RPV gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RPV im Grundbuch anmerken, dass nur eine Nutzung als Dauerwohnsitz zulässig ist.

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

<i>Erlassen</i>	von der Regierung am 23. April 2002
<i>Genehmigt</i>	vom Bundesrat am 15. Januar 2003