



Gemeinde Lutzenberg, Teilzonenplan Tobel und Anpassung Kantonaler Schutzzonenplan, Reduktion Landschaftsschutzzone und Erweiterung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 20. Februar 2017 ersucht die Gemeinde Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Tobel durch den Regierungsrat.

2. Auf der Parzelle Nr. 544 befindet sich der öffentliche Spielplatz des Weilers Tobel und ein Reservoir der Gemeinde Lutzenberg. Der Verein „Pro Tobel“ beabsichtigt, den Spielplatz zu erneuern. Da die Parzelle in der Landwirtschaftszone liegt, soll sie in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Die bestehenden Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone auf den Parzellen Nr. 553, 554 und 795 sollen durch eine Einzonung in die Grünzone im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Erholung GRiE legalisiert werden. Ein Teil der Parzellen Nrn. 538 und 534 soll ebenfalls in die Grünzone GRiE umgezont werden. Als Kompensation für die geplanten Einzonungen ist die Entlassung eines grossen Teils der Parzelle Nr. 534 aus dem Baugebiet vorgesehen. Diese Fläche soll von der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone im Nichtbaugebiet mit der Zweckbestimmung Schutz ausgezont werden.

3. Am 16. Dezember 2015 nahm das damalige Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan Tobel. Im Grundsatz konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Da es sich beim Weiler Tobel um eine Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung handelt, wurde verlangt, dass der Schutz des geschützten Ortsbids nicht beeinträchtigt werden dürfe. Es wurde deshalb verlangt, dass im Bereich des öffentlichen Spielplatzes die überlagerte Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung erweitert werden müsse. Bei den Gartenanlagen wurde verlangt, dass die Grünzonen im Baugebiet der Zweckbestimmung Schutz anstelle der geplanten Zweckbestimmung Erholung zugewiesen werden um den Schutz des Ortsbildes sicherzustellen. Im Anschluss an die Vorprüfung beantragte die Gemeinde, dass die Gartenanlagen, wie ursprünglich geplant, in die Grünzone im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Erholung GRiE eingezont werden. Zum Schutz des Ortsbids schlug die Gemeinde vor, diese Flächen zusätzlich der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung zuzuweisen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft stimmte diesem Vorschlag zu.

4. Der Teilzonenplan Tobel wurde am 9. März 2016 erlassen und vom 18. März 2016 bis 16. April 2016 öffentlich aufgelegt. Während Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat hiess die Einsprache teilweise gut. Die Parteien wurden jedoch angehalten, die strittigen Punkte über den zivilrechtlichen Weg zu klären.



5. An der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 wurde der Teilzonenplan Tobel vom Stimmvolk mit 301 Ja-Stimmen zu 76 Nein-Stimmen angenommen.

6. Da mit der Teilzonenplanänderung ein Teil des Waldareals auf der Parzelle Nr. 515 künftig nicht mehr an eine Bauzone grenzt, wird die festgelegte Waldgrenze im betroffenen Bereich wieder dynamisch. Mit Entscheid vom 2. März 2017 hob die Abteilung Wald und Natur einen Teil der festgelegten Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 515 auf. Gegen diesen Entscheid ging innerhalb der Rekursfrist kein Rekurs ein.

7. Mit Erlass vom 24. Februar 2016 erliess das Departement Bau und Volkswirtschaft die Anpassung des Kantonalen Schutzzonenplans auf den Parzellen Nr. 534, 538, 544, 553, 554 und 795, Tobel. Dabei wurden die Parzellen Nrn. 544, 554, 795 und die Teilparzelle Nr. 553 aus der Landschaftsschutzzone entlassen. Die Parzellen Nrn. 544, 554, 795 und die Teilparzellen Nrn. 534, 538 und 553 wurden in die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung aufgenommen.

8. Die Information der betroffenen Verbände, Grundeigentümer und der Bevölkerung erfolgte durch die Gemeinde im Rahmen des Teilzonenplans Tobel.

9. Die Anpassung des Kantonalen Schutzzonenplans wurde gleichzeitig mit dem Teilzonenplan Tobel vom 18. März 2016 bis 16. April 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

1. Die formellen Voraussetzungen gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) für eine Genehmigung des Teilzonenplans sind erfüllt.

2. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

3. Die formellen Voraussetzungen gemäss Art. 88 in Verbindung mit Art. 14 BauG für eine Genehmigung des angepassten Schutzzonenplans sind erfüllt.

4. Nach Art. 88 Abs. 1 BauG werden kantonale Schutzzonenpläne und -verordnungen vom Regierungsrat genehmigt. In Analogie zu Art. 49 Abs. 2 BauG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Sachbezogene Erwägungen

5. Mit der Einzonung der Parzelle Nr. 544 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhält der seit Jahren bestehende Spielplatz eine rechtliche Grundlage, welche den Weiterbestand und Erneuerung des Spielplatzes sicherstellt. Mit der Einzonung der bestehenden Gärten in die Grünzone im



Baugebiet für Erholungsanlagen sollen die nicht zonenkonformen Gärten erhalten bleiben. Der Entscheid zur nachträglichen Legitimation der illegal erstellten Gartenanlagen liegt im Ermessen der Gemeinde. Aus raumplanerischer Sicht ist gegen die Einzonung dieser Fläche in die Grünzone GriE nichts einzuwenden. Die betroffene Fläche ist auf drei Seiten durch Wohnbauten umgeben und wird nördlich durch die Flurstrasse vom Rebberg in der Landwirtschaftszone abgegrenzt. Die Parzelle Nr. 534 war ursprünglich für die Nutzung eines Schutzraumes in Kombination mit einer unterirdischen Parkierungsanlage vorgesehen. Da dieser Bedarf heute nicht mehr ausgewiesen ist und gemäss Gemeinde für den aktuellen und zukünftigen Bedarf genügend Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden sind, ist gegen die geplante Zuweisung in die Grünzone GRiE und in die Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone GRaS aus raumplanerischer nichts einzuwenden.

6. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum neuen Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Art. 52 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt gesamthaft eine Verkleinerung der Bauzonenfläche um 923 m². Zusammen mit den bereits genehmigten Teilzonenplänen wurde in Lutzenberg seit dem 1. Mai 2014 die Bauzonenfläche um Total 1683 m² reduziert. Der vorliegende Teilzonenplan betrifft zudem keine einwohnerrelevanten Bauzonen.

7. Der Weiler Tobel ist fast vollständig mit der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung überlagert. Eine Erweiterung der Siedlung könnte das schützenswerte Ortsbild beeinträchtigen. Bei den zwei Teilgebieten, welche heute in der Landschaftsschutzzone liegen, handelt es sich nicht um übermässig sensible Bereiche. Der Spielplatz besteht seit längerer Zeit und beinhaltet auch ein unterirdisches Reservoir. Die Gartenanlagen auf den Parzellen Nr. 553, 554 und 795 liegen zwischen historischen Bauten, einem Neubau aus den 1970er Jahren und einer Flurstrasse. Aus kantonaler Sicht ist der Schutz des historischen Ortsbilds von Tobel von grosser Bedeutung, weshalb eine Ausweitung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung hier als zweckmässig angesehen wird. Mit der Erweiterung der Ortsbildschutzzone kann sichergestellt werden, dass am Siedlungsrand keine Bauten und Anlagen erstellt werden, welche das historische Ortsbild stören. Die Verkleinerung der Landschaftsschutzzone auf den Parzellen Nrn. 544, 553, 554 und 795 zugunsten einer Erweiterung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung sowie die Erweiterung der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung im Bereich der Gartenanlagen auf den Teilparzellen Nrn. 538 und 534 ist zweckmässig.

8. Der Teilzonenplanänderung Tobel kann mit der gleichzeitigen Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans zugestimmt werden.

C. Auswirkungen

Durch die Erweiterung der Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung sind keine Gebäude betroffen. Dadurch sind keine zusätzlichen Beitragszahlungen durch den Kanton notwendig. Personelle und organisatorische Auswirkungen sind keine zu erwarten.



D. Beschluss des Regierungsrates

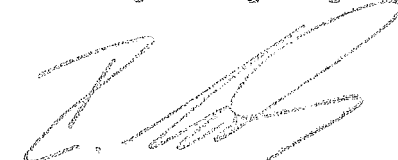
1. Der Teilzonenplan Tobel wird genehmigt.
2. Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Tobel wird gemäss Planbeilage verkleinert. Die Parzellen Nrn. 544, 554, 795 und die Teilparzelle Nr. 553 werden aus der Landschaftsschutzzone entlassen.
3. Die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung im Gebiet Tobel wird gemäss Planbeilage vergrössert. Die Parzellen Nr. 544, 554, 795 und die Teilparzellen Nrn. 534, 538 und 553 werden in die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung aufgenommen.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Obergericht (Adresse: Obergericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff VRPG).

Auszug an

- Gemeinderat Lutzenberg (1x Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk und Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Departement Bau und Volkswirtschaft (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1x Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk und Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Abteilung Raumentwicklung (1x Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
- Fachstelle Natur- und Landschaft (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Kantonaler Denkmalpfleger (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Elfriede und Ernst Eggenberger-Jung, Tobel 87, 9405 Wienacht-Tobel (Eigentümer Parz. Nr. 534) (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Oliver Edelman und Eva Sturm, Tobel 83, 9405 Wienacht-Tobel (Eigentümer Parz. Nr. 538) (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Korporation Pro Tobel, Tobel 85, 9405 Wienacht-Tobel (Eigentümerin Parz. Nr. 544) (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Esther und Dieter Köppel, Tobel 103, 9405 Wienacht-Tobel (Eigentümer Parz. Nr. 553) (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)
- Katja und Daniel Eggli, Tobel 106, 9405 Wienacht-Tobel (Eigentümer Parz. Nrn. 554 und 795) (mit Ausschnitt kant. Schutzzonenplan)

Im Auftrag des Regierungsrates:



Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 5. Mai 2017