



9. Januar 1996

Nr. 573Gemeinde Rehetobel: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. Dezember 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 19. Oktober 1995 ersucht der Gemeinderat Rehetobel um die Genehmigung der revidierten Planungsinstrumente.

Sachlage

1. Der Gemeinderat Rehetobel setzte im Jahre 1987 eine Planungskommission ein. Deren Aufgabe bestand darin, die Ortsplanung zusammen mit dem als Berater zugezogenem Planungsbüro Eigenmann, Rey, Rietmann, St. Gallen, auszuarbeiten.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 EG zum RPG (bGS 721.1) am 27. Juni 1989 der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Während des Mitberichtsverfahrens sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
- Heimatschutz von Appenzell A.Rh.
- Regionalsekretariat
- Amt für Umweltschutz

Den zusammenfassenden Vorprüfungsbericht hat das kantonale Planungsamt nach einem vorgängigen Gespräch im Beisein des Baudirektors und Vertretern der Planungskommission am 8. Juni 1990 dem Gemeinderat eröffnet.

3. Die erste öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 22. November bis 21. Dezember 1990. Während dieser Zeit waren 19 Einsprachen eingegangen, welche schwergewichtig die vorgesehene Gewerbezone Ausserkaien betrafen. Diese Einzonung wurde schliesslich fallen gelassen. Die Anpassungen am Zonenplan wurden vom 26. September bis 25. November 1991 erneut aufgelegt. Gegen fünf Einspracheentscheide

wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben. Dieser wies mit Ausnahme eines einzigen sämtliche Rekurse vollumfänglich ab.

4. Vom 3. November bis 2. Dezember 1994 wurde die notwendige Anpassung des Zonenplanes aufgrund des gutgeheissenen Rekurses zusammen mit den Anpassungen aufgrund des neuen Waldgesetzes aufgelegt. Eine Einsprache gegen die Waldfeststellung des Oberforstamtes wurde durch die Forstdirektion bestätigt.
5. Parallel zur Drittauflage des Zonenplanes wurde eine neue Gewerbezone im Ausserkaiien aufgelegt. Diese ist zur Zeit noch infolge zahlreicher Einsprachen und schwieriger Kaufverhandlungen durch die Gemeinde blockiert. Dennoch soll diese Gewerbezone als vollwertiger Bestandteil dieser Planungsinstrumente beurteilt werden. Über die definitive Zulässigkeit der Einzonung wird die Regierung indes erst im Rahmen des betreffenden Genehmigungsverfahrens entscheiden.
6. Die revidierten Planungsinstrumente wurden am 27. April 1995 vom Gemeinderat erlassen. Am 25. Juni 1995 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Rehetobel dem Zonenplan mit Baureglement deutlich mit 444 Ja gegen 169 Nein zugestimmt.
7. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 3 Expl. Bericht zur Ortsplanung
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan M 1:2'000/5'000 (gerollt, Originalplan)
 - 3 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
 - 1 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Zonenplan M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
 - 3 Expl. Baureglement

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Bei genehmigten Plänen handelt es sich um rechtsverbindliche Dokumente, die vom Gemeinderat und vom Regierungsrat unterzeichnet sind. Mindestens zwei Exemplare müssen deshalb im Original vorhanden sein, wobei ein Exemplar bei der Gemeinde und ein Exemplar beim kantonalen Planungsamt aufbewahrt werden. Die eingereichten Unterlagen enthalten lediglich einen Originalplansatz. Mindestens ein Originalplansatz und eine Kopie sind deshalb noch nachzuliefern.

- 1.2 Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff EG zum RPG sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Die eingereichten Planungsinstrumente weisen auf eine fachgerechte Arbeit hin und sind exakt dargestellt. Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis notwendig ist.

2.1 Übergeordnete Gesetzgebung

- a) Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem die Planungsziele und Ergebnisse beschrieben sind. Wichtige, im Planungsbericht nicht klar dargelegte Fragen wurden durch den Gemeindehauptmann erläutert.
- b) Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung der neuen Nutzungsplanung ist somit auch eine neue Übersicht zu erstellen. Dieser Plan ist im Anschluss an die Genehmigung noch zu erstellen.
- c) Gemäss Art. 26 RPV erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Im Planungsbericht ist dieser Anforderung ein eigenes Kapitel gewidmet.

- d) Gemäss Art. 10 des Waldgesetzes ist beim Erlass und der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dieses Verfahren wurde durch die Gemeinde durchgeführt und die festgelegten Waldränder und reduzierten Waldabstände sind im Zonenplan enthalten. Südlich der Strasse St. Gallen-Rehetobel, am Ortseingang wurde der Waldabstand entgegen der Vorgabe des Oberforstamtes auf 12 statt 16 m reduziert. Auf diesen Mangel wurde bereits anlässlich der Vorprüfung der Waldfeststellung hingewiesen.

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan (O.S.1)

- a) Bauzonendimensionierung
Gemäss Art. 15 RPG darf nur Land als Bauzone ausgeschieden werden, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im kantonalen Richtplan ist die Kapazität der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) für Rehetobel mit maximal 1'250 - 1'400 Einwohnern vorgegeben. Die Berechnung der Gemeinde ergibt eine Kapazität des Zonenplanes von 1'600 Einwohnern. Die Gemeinde Rehetobel verfügte im Jahre 1995 über ca. 1'700 Einwohner, wovon etwa 1'200 innerhalb der Bauzone. Da sich die Bevölkerungsvorgabe des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000 bezieht, der nun vorliegende Zonenplan aber für die nächsten 15 Jahre bis ins Jahr 2010 dimensioniert werden muss, rechtfertigt sich eine Anpassung der Richtplanvorgabe nach oben. Gemäss neuer Hochrechnung im Zusammenhang mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplanes kann für Rehetobel von einer Bevölkerung von ca. 1'300 Einwohnern innerhalb der Bauzone im Jahre 2010 ausgegangen werden.

Erfahrungsgemäss lässt sich ein maximales Bevölkerungswachstum von 1 % pro Jahr in bezug auf die Infrastruktur in einer Gemeinde und die Einwohnerintegration bewältigen. Bei einem Bevölkerungsstand innerhalb der Bauzone von ca. 1'200 Einwohnern im Jahre 1995 und einem maximalen Bevölkerungswachstum von 1 % pro Jahr ergibt dies einen Bevölkerungsstand von ca. 1'400 Einwohnern innerhalb der Bauzone für das Jahr 2010. Dieses Fassungsvermögen liegt immer noch unterhalb der Prognose der Gemeinde. Nun führt die Gemeinde aus, dass ca. 1.4 ha Wohn-Gewerbezone WG 3 auch langfristig nicht erhältlich sind, womit sich die Kapazität um ca. 115 Einwohner auf ca. 1'480 reduziere. Ebenfalls kann festgestellt werden, dass kaum grössere, unbebaute Flächen am Siedlungsrand liegen, welche ausgezont werden könnten.

Aufgrund dieser Sachlage kann von Genehmigungsvorbehalten abgesehen werden, sofern sich nicht einzelne Bauzonen auch aus anderer Sicht als problematisch erweisen sollten. Aufgrund der hohen Kapazität des Zonenplanes besteht für allfällige Neueinzonungen mit Teilzonenplänen jedoch keinerlei Spielraum.

- b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone (0.S.2)
In Rehetobel sind zusätzlich 2.0 bis 3.5 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Dieses Ziel wird nicht erreicht. Ausser einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Gewerbezone Buechschwendli, welche der Erweiterung des bestehenden Betriebes dient, konnten bislang keine zusätzlichen Flächen bezeichnet werden. Zur Zeit wird jedoch in einem separaten Verfahren geprüft, ob in Ausserkaien eine Gewerbezone geschaffen werden kann. Aufgrund laufender Rechtsverfahren ist diese Planung aber noch nicht abgeschlossen. Auch diese Gewerbezone ist materiell umstritten. Sollte auch in Ausserkaien keine neue Gewerbezone geschaffen werden können, so entsteht insbesondere auch für das heimische Gewerbe auf die Dauer eine schwierige Situation. Wohl können für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb der Mischzonen Expansionsmöglichkeiten geschaffen werden. Es ist jedoch bekannt, dass schon heute verschiedenen Betriebe auf Provisorien ausserhalb der Gemeinde angewiesen sind. Eine Abschliessende Stellungnahme zu dieser Frage ist erst nach Abschluss der Planung im Gebiet Ausserkaien möglich.

Da die entsprechende Richtplanvorgabe lediglich ein Zwischenergebnis ist, kann die Genehmigungsbehörde bei sachlicher Begründung von dieser Vorgabe abweichen. Nach Ansicht der Baudirektion kann der Begründung der Gemeinde Rehetobel gefolgt werden.

- c) Unerwünschte Siedlungsentwicklung (0.S.5)
Mit Ausnahme der vorgesehenen Gewerbezone Ausserkaien werden die entsprechenden Vorgaben eingehalten. Die Gemeinde beantragt, anstelle der «Unerwünschten Siedlungsentwicklung» Richtung Ausserkaien neu einen Siedlungstrenngürtel im kantonalen Richtplan aufzunehmen. Zur fraglichen Problematik hat sich die Baudirektion anlässlich der Vorprüfung der Gewerbezone wie folgt geäußert: «Durch die Bauzone im Ausserkaien wird diese behördenverbindliche Richtplanvorgabe (Unerwünschte Siedlungsentwicklung) verletzt. Es wird keine Interessenabwägung in dieser Frage dargelegt. Es muss aus diesem Grund deutlich angemerkt werden, dass die fragliche Neueinzonung nur bei nachvollziehbarer, umfassender Interessenabwägung in Betracht gezogen werden könnte. Dies bedeutet überdies, dass im Rahmen der Quartierplanung die gestalteri-

schen Aspekte schwergewichtig zu studieren wären und die Gewerbeflächen tatsächlich den heutigen Gewerbebetrieben oder von der Gemeinde erwünschten Neuan siedlungen von Betrieben vorbehalten werden. Nur so kann eine der topographisch und landschaftlich anspruchsvollen Lage gerechte Nutzung gewährleistet werden. Eine Neueinzonung kann damit von der Baudirektion höchstens dann in positivem Sinn behandelt werden, wenn die Gemeinde über den Boden verfügen kann und die obengenannten Anforderungen im behördenverbindlichen Gemeinderichtplan explizit aufgeführt werden.» An dieser Feststellung hat sich auch zwischenzeitlich nichts geändert.

- d) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (0.S.6)
Die im kantonalen Richtplan als landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete bezeichneten Bauzonen wurden in den vergangenen Jahren grossmehrheitlich überbaut, so dass Auszonungen nicht mehr in Frage kamen. Noch unbebaute Teilflächen wurden jedoch im Sinne der Richtplanvorgabe mit Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die Bauzonenausscheidung berührt keine kantonalen Schutzzonen oder Schutzobjekte. Auf die im kantonalen Schutzzonenplan ausgeschiedenen Kultur- und Naturobjekte wird lediglich im Richtplan hingewiesen. Der Zonenplan enthält, die Bauzonen betreffend, somit nur die kommunalen Schutzobjekte (vgl. Kapitel 2.5). Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen aus der kantonalen Schutzzonenplanung den kommunalen Bestimmungen vorgehen. Es wäre aus diesem Grund zweckmässig gewesen, wenn im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan auch auf die kantonal geschützten Objekte verwiesen würde.

Folgende, zu korrigierende Differenzen ergeben sich überdies zum kantonalen Schutzzonenplan:

- Hecke im Gebiet «Musterplatz» fehlt auf dem Plan 1:5000
- Schutzzone «Hofmühle» fehlt
- Schutzzone «Kaien» ist zu gross wiedergegeben
- Schutzzone bei Fa. Optiprint ist zu gross wiedergegeben

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG zum RPG werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen und sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Die Gemeinderichtpläne und der zugehörige Bericht sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

a) Fuss- und Wanderwege

Das in Ausführung von Art. 37quater Bundesverfassung erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzgesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege. Es überlässt den Kantonen einen grossen Teil der damit verbundenen Aufgaben und verpflichtet sie unter anderem, die Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten. Gestützt auf die Übergangsbestimmung von Art. 16 Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) hat der Regierungsrat die in der Richtplanung (15 Juni 1987; Übersicht Nr. 2) dargestellten Wanderwege als vorläufiges Wanderwegnetz bezeichnet (RRB Nr. 220 vom 5. Juni 1988). Dieser Plan geht der kommunalen Richtplanung vor. Der definitive Wanderwegplan steht unmittelbar vor der Fertigstellung. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

c) Bauentwicklungsgebiete

Die Gemeinde Rehetobel hat sehr zurückhaltend Bauentwicklungsgebiete bezeichnet. Diese Zurückhaltung ist aufgrund der eher hohen Kapazität des Zonenplanes richtig.

d) Übriges Gemeindegebiet

Der Richtplan kennt in der Regel kein übriges Gemeindegebiet. Sicher darf aber ein Bauentwicklungsgebiet nicht so bezeichnet werden. Die Richtplanung hat gerade hier die Aufgabe, die künftig vorgesehene Nutzung aufzuzeigen. Für das als «Übriges Gemeindegebiet» bezeichnete Gebiet Ausserkaien ist daher die künftige Nutzung analog den andern Bauentwicklungsgebieten anzugeben.

2.5 Zonenplan

a) Umfang der Bauzonen

Siehe Erläuterungen unter Punkt 2.2 lit. a «Bauzonendimensionierung»
Die nachfolgende Prüfung erfolgt auf dieser Grundlage.

Die Reduktion des Baugebietes gegenüber dem Bebauungsplan 1979 resultiert fast ausschliesslich aus der Ausscheidung von Grünzonen entlang den Wäldern. Nennenswerte Auszonungen wurden im landschaftlich empfindlichen Gebiet «Ob dem Holz» vorgenommen.

- b) Gewerbebezonen
Siehe Erläuterungen unter Punkt 2.2 lit. b
«Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone»

Der Umfang der Gewerbe- Industriezonen wurde gegenüber dem abzulösenden Bebauungsplan erweitert. Damit soll der kleingewerblichen Struktur der Gemeinde Rechnung getragen werden. Teilweise sind von dieser Massnahme aber auch reine Wohngebiete betroffen. Ob hier die erwünschten Nutzungsveränderungen eintreten werden, ist ungewiss.

- c) Lärmschutz
Die Zuweisung zu Lärmempfindlichkeitsstufen erfolgte. Die etwa zur Hälfte bebaute Wohnzone W3 südlich der Hauptstrasse von St. Gallen, in unmittelbarer Nähe des Schiessstandes wurde in eine höhere Empfindlichkeitsstufe zugewiesen. Dies beeinflusst die Sanierung des Schiessstandes nicht. Dieser Lockerung kann somit gefolgt werden. Öffentliche Zonen wurden entgegen der LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Ausnahmen werden im Zonenplan festgelegt.

- d) Schützenswerte Naturobjekte
Gemäss Art. 16 EG zum RPG sind ästhetisch, ökologisch oder naturkundlich bedeutsame Baumgruppen, Hecken, markante Einzelbäume, Teiche, Wasserfälle, Findlinge, etc. als Naturobjekte zu bezeichnen. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz stellte fest, dass nur wenige Naturobjekte innerhalb der Bauzone bezeichnet sind.

2.6 Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG zum RPG. Im Rahmen der Vorprüfung zwingend verlangte Änderungen sind grundsätzlich berücksichtigt worden.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 25. September 1995 sei unter folgenden Vorbehalten zu genehmigen:
 - Fuss- und Wanderwege unterstehen dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) und der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31). Massgebend sind deshalb die nach diesen Verfahren erlassenen Pläne.
 - Die fehlenden oder unrichtig wiedergegebenen Inhalte des kantonalen Schutzzonenplanes vom 16. April 1991 sind gemäss den Erwägungen unter Punkt 2.3 zu bereinigen.
 - Das «übrige Gemeindegebiet» Ausserkaien ist gemäss den Erwägungen unter Punkt 2.4 lit. d zu bereinigen.
2. Der Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 sei zu genehmigen.
3. Der Zonenplan ist mit Ausnahme des reduzierten Waldabstandes südlich der Staatsstrasse St. Gallen - Rehetobel beim Schiessstand zu genehmigen. Im Bereich zwischen der Parzelle Nr. 926 bis Parz. Nr. 973 wird er bis auf weiteres auf die ordentlichen 20 m festgesetzt.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, die entsprechenden Anpassungen des Richt- und des Zonenplanes entsprechend den Erwägungen vorzunehmen.
5. Das Baureglement vom 13. April 1993 sei zu genehmigen.
6. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Planungsinstrumente nach den Anpassungen in je drei Exemplaren für den Genehmigungsvermerk vorzulegen. Mindestens zwei Exemplare seien als Originalplansatz (Heliographien) nachzureichen.
7. Es sei eine revidierte Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle zu erstellen und in zweifacher Ausführung (Originalpläne) der Baudirektion einzureichen. Die verschiedenen Anpassungen sind zusammen mit den noch fehlenden Plansätzen dem Planungsamt vorgängig zur Kontrolle zu unterbreiten.
8. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

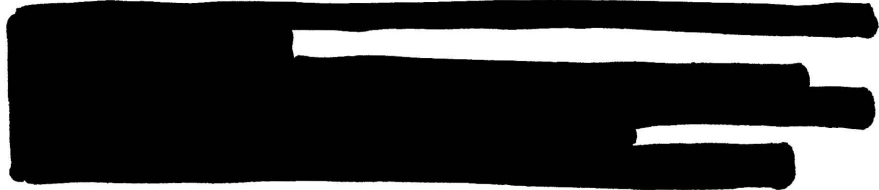
Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Rehetobel **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk,

Auszug an



*) Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Rehetobel kann gegen die Rekursentscheide des Regierungsrates vom 4. Januar 1994 und vom 19. April 1994 innert dreissig Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VWGerG, bGS 143.6; vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau)

Versandt am