



16. September 1997

L.

Gemeinde Walzenhausen: Revision der Ortsplanung; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 29. August 1997 ist zu entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 17. April 1997 ersucht der Gemeinderat Walzenhausen um die Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

Sachlage

1. Der Gemeinderat Walzenhausen hat am 27. Juni 1988 beschlossen, die Ortsplanung zu revidieren. Er setzte für die Revision der Ortsplanung eine spezielle Planungskommission ein und erteilte dem Planungsbüro Eigenmann, Rey, Rietmann, St.Gallen den Auftrag zur Revision der Ortsplanung gemäss Art. 94 EG zum RPG. Die Planung erfolgte in einer speziellen Planungskommission.
2. Am 16. Mai 1990 reichte der Gemeinderat Walzenhausen die revidierten Planungsinstrumente im Entwurf der Baudirektion zur Vorprüfung ein. Die Baudirektion führte das kantonsinterne Vernehmlassungsverfahren durch. Ebenfalls wurden externe Ämterstellen und ideelle Vereinigungen zur Stellungnahme eingeladen. Folgende Stellen wurden angehört:

- Tiefbauamt
- Amt für Gewässerschutz
- Hochbauamt
- Rechtsdienst der Baudirektion
- Oberforstamt
- Landwirtschaftssekretariat
- Heimatschutz Appenzell A.Rh.
- Naturschutzbund St.Gallen-Appenzell
- Regionalsekretariat
- Koordinationsstelle 7a
- BAGF Festungszone 3
- Militärverwaltung, Abt. Liegenschaften

Nach dem Eingang der letzten Stellungnahme am 1. Oktober 1990 fand zwischen dem Gemeinderat Walzenhausen und dem Baudirektor am 4. Januar 1991 eine gemeinsame Vorbesprechung des vorläufigen Ergebnisses der Vorprüfung statt. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde mit Datum vom 7. Januar 1991 zugestellt.

3. Das Baureglement und der Zonenplan wurden vom 6. Juni 1991 bis zum 5. Juli 1991 ein erstesmal öffentlich aufgelegt. Es gingen zahlreichen Einsprachen ein; schliesslich wurden 10 Entscheide des Gemeinderates mit Rekurs an den Regierungsrat weitergezogen. Die aufgrund der Einsprachen vorgenommenen Planänderungen wurden vom 9. Juni 1993 bis 8. Juli 1993 öffentlich aufgelegt. Die Rekursentscheide des Regierungsrates erforderten eine dritte Auflage. Die definitiven Planungsinstrumente wurden am 26. September 1995 erlassen und vom 26. Oktober 1995 bis zum 24. November 1995 zusammen mit den zwischenzeitlich festgelegten Waldgrenzen öffentlich aufgelegt.
4. Die Forstdirektion hat nach Abschluss des Einspracheverfahrens gegen die Waldfeststellung die Waldränder mit Verfügung vom 13. Januar 1997 festgelegt.
5. Die neuen Planungsinstrumente der Gemeinde Walzenhausen wurden am 2. März 1997 mit 315 Ja zu 125 Nein angenommen.
6. Folgende Instrumente wurden zur Genehmigung eingereicht:
 - 3 Expl. Richtplan dat. 17. Dezember 1996, 1:5000
 - 3 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan dat. 17. Dezember 1996
 - 3 Expl. Baureglement dat. 17. Dezember 1996
 - 3 Expl. Zonenplan dat. 17. Dezember 1996, 1:5000
 - 2 Expl. Planungsbericht dat. 17. Dezember 1996

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) 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.

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.

Die Darstellung der Planungsinstrumente ist gut und übersichtlich. Trotz des kleinen Wiedergabemassstabes bleibt die einfache Lesbarkeit gesichert.

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Bereits bei der Genehmigung des derzeitigen Bebauungsplanes im Jahr 1981 hat sich die zonenplanerische Erfassung der Streusiedlung in Walzenhausen als problematisch dargestellt. Der Versuch, das vormals lediglich durch ein sehr grosszügig dimensioniertes GKP abgegrenzte Baugebiet mit einer Kapazität von ca. 6000 Einwohnern auf ein realistisches Mass zu begrenzen, entpuppte sich als schwierig. Dem heute noch gültigen Bebauungsplan lag der Gedanke zu Grunde, dass in allen drei Rhoden - Dorf, Lachen und Platz - Bauzonen ausgeschieden werden. Es war jedoch damals nicht gelungen, die Bauzonen auf diese Schwerpunkte zu begrenzen. Ebenfalls gelang es nur sehr mangelhaft, das überdimensionierte Baugebiet genügend zu reduzieren. Die Kapazität lag immer noch bei 3000 Einwohnern zuzüglich 900 ausserhalb des Baugebietes. Demgegenüber lebten 1980 lediglich 2004 Einwohner in Walzenhausen. Aus diesem Grund wurden in der Folge verschiedene Bauzonen durch den Regierungsrat vorerst nicht genehmigt. Es waren dies:

- Ferienhauszone Moos
- Wohn- und Gewerbezone Hasenbrunnen
- Mehrfamilienhauszone Leuchen
- Wohn- und Gewerbezone Leuchen
- Wohn- und Gewerbezone Äschach
- Wohn- und Gewerbezone Sägentobel
- Wohn- und Gewerbezone Almensberg

In der Folge wurden folgende Gebiete dem Baugebiet zugeteilt:

- Wohnzone WE und W2 Ruten
- W2 und WG Höhe
- Kernzone Kreuz
- Wohn-Gewerbezone Grund
- Wohnzone Nord
- Wohnzone Unterer Platz

Beim abzulösenden Bebauungsplan mit 20 Bauzonen-Fractionen handelt es sich um eine Planung aus der Zeit vor Inkrafttreten des RPG. Im Rahmen der derzeitigen Revision der Planungsinstrumente gelten insgesamt nicht erschlossene Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes als Neueinzonungen, auch wenn der alte Bebauungsplan dort bereits Bauzonen bezeichnete.

Aufgrund des ab 1985 rechtsgültigen kantonalen Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (EG zum RPG) wurden die Gemeinden verpflichtet, ihre Ortsplanungen an das neue Bundesrecht anzupassen. Im Zentrum dieser Anpassungen stehen die Ziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG. Diese verlangen eine auf gut erschlossene und landschaftlich unempfindlichere Lagen konzentrierte Bauentwicklung.

Ebenfalls ist in der Zwischenzeit das Leitbild Appenzell A.Rh. verabschiedet worden. Dieses Leitbild enthält verschiedene Grundsätze für die Behandlung von Ortsplanungen durch die Regierung:

1. M1: Beachtung der Bevölkerungsvorgaben bei der Genehmigung der Ortsplanungen.
2. M5: Hinreichende öV-Erschliessung als Voraussetzung für Bauzonen.
3. M7: Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes bei Ortsplanungen.

2.2 Übergeordnete Gesetzgebung

a) *Interessenabwägungen nach Raumplanungsverordnung*

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. Dieser Bericht beschränkt sich im wesentlichen auf allgemeine Erklärungen zur Ortsplanung. Es werden keine detaillierten Interessenabwägungen zu den umstrittenen Bauzonen dargelegt.

b) *Bericht nach Raumplanungsverordnung*

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. Es wird auf die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung eingegangen. Der Planungsbericht liegt vor.

c) *Grundwasserschutz*

Die Ortsplanung enthält keine Konflikte mit den Grundwasserschutzzonen.

d) *Lärmschutz*

Gemäss Art. 29 LSV sind neue Bauzonen und Wiedereinzonungen nur dort zulässig, wo die Planungswerte eingehalten werden. Das Amt für Umweltschutz wies im Rahmen der Vorprüfung darauf hin, dass für verschiedene Bauzonen Konflikte bestehen. Für folgende Bauzonen bleibt unklar, ob diese Konflikte noch bestehen (vgl. Ziffer 2.6 lit. a).

- *Wohn- und Gewerbezone Almendsberg (Ortsbildschutzgebiet)*
- *Wohnzone Sonnenberg*
- *Wohnzone Nord*

e) *Waldfeststellung*

Das Verfahren der Waldfeststellung gemäss Waldgesetz ist - abgesehen von einem noch hängigen Rekurs - abgeschlossen. Der im Zonenplan 1:5'000 dargestellte Waldrand gilt als Hinweis. Rechtsverbindlich sind gemäss Handbuch für Bau- und Planungsbehörden, Teil A, Merkblatt 3.2.6 die Detailpläne (vgl. Ziffer 2.6 lit. b).

2.3 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

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 Koordinationsblatt Nr. O.S.1 des kantonalen Richtplanes ist die Bauzonendimensionierungsgrenze (Wohn- und Mischzonen) für das Jahr 2000 mit 1'500 - 1'700 Einwohnern angegeben. Ausserhalb der Bauzone leben ca. 700 Einwohner. Dies ergibt eine Gesamtbevölkerung für das Jahr 2000 von 2'200 - 2'400 Einwohnern. Die Gemeinde Walzenhausen zählte 1995 2'220 Einwohner. Es zeigt sich, dass die effektive Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Vorhersage der Richtplanung für das Jahr 2000 liegen wird. Da die vorliegende Ortsplanung für den Zeithorizont 2010 auszulegen ist, müssen die heutigen Bevölkerungsvorgaben angepasst werden. Im Rahmen der Revision der kantonalen Richtplanung wurden neue Prognosen ausgearbeitet. Die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung nach 5-Jahres-Altersklassen seit 1970 ergibt für Walzenhausen eine Bevölkerung von 2'500 - 2'600 Einwohnern für den Zonenplanhorizont 2010. Bei einem Bevölkerungsanteil ausserhalb der Bauzone von 600 - 700 Einwohnern ergibt dies eine erwünschte Zonenplankapazität von ca. **1'900 Einwohnern** für die Wohn- und Mischzonen (ohne Kur-, Gewerbe- und Spezialzonen). Gemäss Kapazitätsschätzung im Planungsbericht, Seite 10, verfügen die Wohn- und Mischzonen über ein Fassungsvermögen von ca. **2'300 Einwohnern**. Bezogen auf den Planungshorizont 2010 ergibt sich gemäss Planungsbericht ein Zuschlag von ca. 80 - 90 Einwohnern aufgrund der inneren Verdichtung und ein Abzug von ca. 200 Einwohnern infolge Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs sowie von 60 - 70 Einwohnern für nicht erhältliches Bauland. Damit resultiert eine Kapazität von **2'100 - 2'200 Einwohnern** bezogen auf das Jahr 2010. Diese Kapazität liegt um ca. 200 Einwohner über der Richtplanvorgabe. Die Kapazität wurde auf verschiedene Weise nachgewiesen und auch im Planungsbericht der Gemeinde bestätigt.

Aufgrund dieser Bauzonkapazität bestand für Einzoningungen praktisch kein Spielraum. Im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde zusätzlich ca. 1 ha der Bauzone zugewiesen. Berücksichtigt man die Überkapazität von ca. 200 Einwohnern, so resultiert bei einer mittleren Dichte von 50 Einwohnern pro ha eine Überdimensionierung der Bauzone von 4 bis 5 ha.

b) Gewerbe- und Industrieland

Der kantonale Richtplan gibt als wünschbare Grösse der Gewerbe- und Industriegebiete eine Fläche von Total 4.5 - 5.5 ha vor. Diese Vorgabe wird um ca. 1 ha überschritten. Da auf den ganzen Kanton bezogen eher zu wenig Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist, sind der Gemeinde Walzenhausen ihre Bemühungen zugute zu halten und grundsätzlich positiv zu werten.

c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Der westlich des Grüngbietes gelegene Teil der Wohnzone Lachen ist im Richtplan, Übersicht Nr. 1, als landschaftlich empfindlich bezeichnet. Die Gemeinde hätte daher eine Auszonung prüfen müssen. Es wäre wünschbar, durch planerische Mittel sicherzustellen, dass durch entsprechende Sondernutzungspläne dem Aspekt des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird. Vorliegend wurde nur ein Teil der Bauzone mit Quartierplanpflicht überlagert (vgl. Ziffer 2.6 lit. d).

2.4 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die kantonal geschützten Kultur- und Naturobjekte werden vollständig wiedergegeben. Ebenfalls sind die Naturschutz- und Landschaftsschutzzonen dargestellt. Verschiedene Kultur- und Naturobjekte werden unter den Zwischenergebnissen als erhaltenswürdig aufgeführt. Daraus ist zu schliessen, dass diese zur Aufnahme in den Schutzzonenplan beantragt werden. Ob sie übernommen werden können, wird durch die Baudirektion zu prüfen sein.

2.5 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG zum RPG werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen; sie 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) *Bauentwicklungsgebiete*

Bauentwicklungsgebiete für Wohnbauten werden vor allem im Teil Dorf bezeichnet, was im Sinne einer konzentrierten Entwicklung richtig ist.

Das Bauentwicklungsgebiet Ledi erscheint aufgrund der Geländeverhältnisse als eher ungeeignet.

b) *Übriges Gemeindegebiet*

Die Bezeichnung «Übriges Gemeindegebiet» sollte dem Zonenplan vorbehalten bleiben. Besser wäre der Gebrauch eines anderen Begriffes. Nicht verständlich ist die Bezeichnung von solchen Flächen für das Gebiet Sandplatte. Hier hat die Regierung bereits früher klar festgehalten, dass keine Bauzone bezeichnet werden kann. Demgemäss wäre die Bezeichnung als Landwirtschaftsgebiet, analog dem Teil Leuchen, sachgerecht. Ebenfalls sollten Flächen entlang der Staatsstrassen, wenn sie – wie im Bericht zum Richtplan erwähnt – für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind, ebenfalls als Landwirtschaftsgebiet bezeichnet werden.

c) *Schutzobjekte*

Neben den kantonal geschützten Objekten ausserhalb der Bauzone werden zusätzliche Objekte als Zwischenergebnis aufgeführt (vgl. Antrag 6).

Der Bericht zum Gemeinderichtplan enthält Handlungsanweisungen an die Behörde. Dies schafft Rechtssicherheit und vereinfacht die Handhabung als Koordinationsinstrument der Behörde, sofern diese befolgt werden.

2.6 Zonenplan

a) *Lärmschutz*

Wie unter Ziffer 2.1/d dargelegt, sind die folgenden Bauzonen übermässig mit Lärm belastet:

- *Wohn- und Gewerbezone Almendsberg (Ortsbildschutzgebiet)*
- *Wohnzone Sonnenberg*
- *Wohnzone Nord*

Während für die Wohnzonen Sonnenberg und Nord im Rahmen eines Sondernutzungsplanes die Lärmproblematik gelöst werden kann, ist dies im schutzwürdigen Weiler Almendsberg ortsbaulich heikel.

b) Waldfestlegung, Waldabstände

Die Waldabstände wurden fast ausnahmslos der Grünzone zugewiesen, auch wenn Teile von überbauten Parzellen oder einzelne Gebäudeteile betroffen wurden.

In der Legende fehlt ein Hinweis auf rechtsverbindliche Detailpläne.

c) Kulturobjekte

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 somit nur die kommunalen Schutzobjekte. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen aus der kantonalen Schutzzonenplanung den kommunalen Bestimmungen vorgehen. Es wäre aus diesem Grund zweckmässig, wenn im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan als Hinweis auch auf die kantonal geschützten Objekte verwiesen würde.

d) Bauzonen

Dem zur Genehmigung vorgelegten Zonenplan gelingt es schwer, eine geordnete konzentrierte Siedlungsstruktur festzulegen. Auch mit einer grossen Anzahl von Bauzonentraktionen wird man der Streubesiedlung nicht gerecht. Es verbleibt auf jeden Fall eine grosse Anzahl nichtlandwirtschaftlicher Häuser ausserhalb der Bauzone. Aus rein planerischer Sicht ist die Ausscheidung von Kleinbauzonen nicht der richtige Weg, um die Streubesiedlung zu erhalten. Der Zonenplan ist das Resultat eines politischen Kompromisses der Gemeinde. Im Sinne einer unvollständigen Aufzählung soll insbesondere auf die folgenden, problematischen Fraktionen verwiesen werden:

Wohnzone Lachen

Die Wohnzone 1 im Gebiet Lachen befindet sich fast ausschliesslich im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (Richtplan Koordinationsblatt O.S.6). Das heisst, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Zuweisung in die Nichtbauzone zu prüfen ist. Es ist nicht klar ersichtlich, weshalb hier die Auszonung nicht geprüft wurde. Das Land ist von überdurchschnittlicher landwirtschaftlicher Qualität. Aus diesem Grund wurden die umliegenden Flächen dem Vorranggebiet zugewiesen. Die Fläche ist nicht baureif. Das Baugebiet liegt ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Fläche liegt landschaftlich sehr exponiert. Das Schulhaus Lachen wurde aufgehoben. Politische Gründe, den Dorfteil Lachen nicht zu vernachlässigen, mögen zur Einzonung geführt haben.

Bauzonen Moos

Die Bauzonen Moos im Gebiet Lachen befinden sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Sie liegen landschaftlich sehr exponiert. Sie sind mit dem öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen. Die Gewerbezone ermöglicht eine Entwicklung an einer für das Gewerbe nicht sehr geeigneten Stelle.

Die Wohn- und Gewerbezone Almendsberg Nord

Die Wohn- und Gewerbezone Almendsberg umfasst nur wenige Häuser. Ein siedlungsbildender Charakter entsteht auch zusammen mit der südlichen Wohn- und Gewerbezone nicht. Das Gebiet ist relativ stark lärmbelastet, und der Ortsbildschutz erschwert Lärmschutzmassnahmen.

Wohn- und Gewerbezone Heldstadel

Diese Bauzone liegt isoliert und betrifft überdurchschnittlich gutes Landwirtschaftsland. Mit Ausnahme der Gewerbezone Gaismoos ist diese Geländekammer noch recht intakt. Eine Bauentwicklung ist problematisch. Die Abgrenzung am Ostrand entspricht nicht dem Stand der öffentlichen Auflage. Dabei handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Dieser Fehler ist zu korrigieren (vgl. Antrag 3).

Wohn- und Gewerbezone Äschach

Hierbei handelt es sich um eine Neueinzonung. Mit Ausnahme des bestehenden Gewerbebetriebes ist es fraglich, ob hier eine weitere Bauentwicklung ermöglicht werden soll.

Wohnzone Sonnenberg

Das Gebiet Sonnenberg liegt landschaftlich empfindlich (siehe Richtplan). Es existiert ein rechtskräftiger Quartierplan. Diese Fläche wurde im abzulösenden Zonenplan erst nach langem Zögern genehmigt. In den letzten 15 Jahren hat faktisch keine Bauentwicklung stattgefunden.

Gewerbezone Sägetobel

Eine wesentliche Entwicklung dieses ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegenen Gewerbeareals erscheint problematisch. Das Terrain ist für die Gewerbenutzung relativ ungeeignet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die revidierte Ortsplanung die Planungsgrundsätze und die bundesrechtlichen Vorgaben nicht in der gewünschten Konsequenz erfüllen kann. Die Hauptgründe liegen vor allem in der dispersen Verteilung der Bauzonenflächen. Gleichzeitig weist die Gemeinde Walzenhausen jedoch eine geographische Siedlungsstruktur auf, die vieles vorgibt, was nicht ausser acht gelassen werden kann. Ob die revidierte Ortsplanung einer höchstrichterlichen Überprüfung standhält, muss offen bleiben. Denkbar wäre, dass einem Grundstück, das ausserhalb des sogenannten "weitgehend überbauten Gebietes" liegt, das Attribut der Bauzonenzugehörigkeit entzogen würde.

Angesichts dieser Situation hat sich der Baudirektor im direkten Kontakt mit dem Gemeindehauptmann um Korrekturmöglichkeiten im Zonenplan bemüht. Dabei hat sich gezeigt, dass der vorliegende Zonenplan in zahlreichen politischen Kompromissentscheiden entstanden ist, deren Neu-Aufrollen in der Gemeinde als nicht machbar beurteilt wird. Zudem ist die vorliegende Ortsplanung vom alten Bebauungsplan stark präjudiziert, und die bisher geförderte disperse Streusiedlung gibt besonders schwierige Probleme auf.

Die Baudirektion unterbreitet deshalb die Ortsplanung Walzenhausen dem Regierungsrat zur Genehmigung im Wissen um die vorhandene Problematik. Als Alternative verbliebe, den Zonenplan mit Ausnahme der Gebiete Lachen-Nord, Moos

und evtl. Heldstadel zu genehmigen, was das Kapazitäts- und Strukturproblem teilweise lösen könnte, dies allerdings gegen den erklärten Willen des Gemeinderates.

2.6 Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG zum RPG.

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 sei unter dem folgenden Vorbehalt zu genehmigen:
 - Die Korrektur gemäss nachfolgender Ziff. 3 sei nachzuführen.
2. Das Baureglement sei zu genehmigen.
3. Der Zonenplan sei unter dem folgenden Vorbehalt zu genehmigen:
 - Die Wohn- und Gewerbezone Heldstadel sei bezüglich Abgrenzung dem Stand gemäss öffentlicher Auflage anzupassen.
4. Die als Zwischenergebnis aufgeführten Schutzgegenstände ausserhalb der Bauzone seien durch die Baudirektion betreffend der Aufnahme in den kantonalen Schutz-zonenplan zu prüfen.
5. Die korrigierten Richt- und Zonenpläne seien dem Regierungsrat zur Unterzeichnung vorzulegen.
6. Bis Anfang Oktober 1997 sei dem Planungsamt ein aktualisierter Originalplan der Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle einzureichen.
7. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

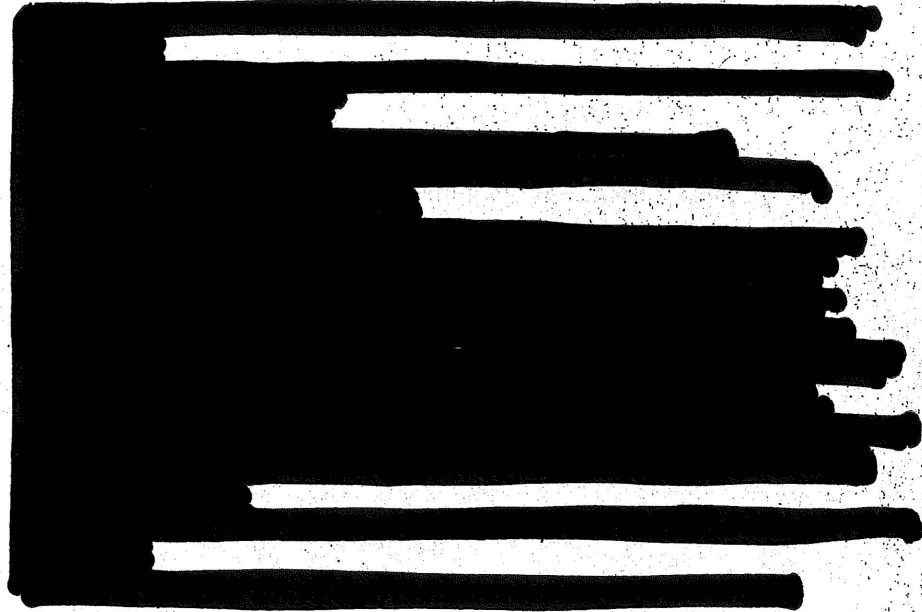
Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Rechtsmittel

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche
 Kantonales Planungsamt*
 Gemeinderat Walzenhausen
 *) 3 Expl. ohne Genehmigungsvermerk



- 1) Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung Walzenhausen kann gegen die Rekursentscheide des Regierungsrates Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden.

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. Müller', is written below the text 'Der Ratschreiber:'.

Versandt am