

26. Mai 1998

L.

Gemeinde Lutzenberg: Revision der Ortsplanung; Genehmigung

(Im Ausstand von Regierungsrat Gebi Bischof)

Dem Bericht der Baudirektion vom 19. Mai 1998 ist zu entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 5. November 1996 ersucht der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung der revidierten Ortsplanung durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Der Gemeinderat Lutzenberg erteilte am 10. Januar 1986 dem Planungsbüro Felix Schmid AG, Rapperswil (heute Spaargaren + Partner) den Auftrag zur Revision der Ortsplanung gemäss Art. 94 EG zum RPG. Die Planung erfolgte in einer speziellen Planungskommission, welcher Vertreter des Gemeinderates, des Gemeindeingenieurs und der Verwaltung angehörten.
2. Am 7. April 1987 reichte der Gemeinderat Lutzenberg die revidierten Planungsinstrumente im Entwurf der Baudirektion zur Vorprüfung ein. Die Baudirektion führte das kantonsinterne Vernehmlassungsverfahren durch. Ebenfalls wurden externe Amtsstellen und ideelle Vereinigungen zur Stellungnahme eingeladen:
 - Tiefbauamt
 - Fachstelle für Gewässerschutz
 - Wasserbau
 - Hochbauamt
 - Fachstelle für Umweltschutz
 - Rechtsdienst der Baudirektion
 - Militärdirektion
 - Oberforstamt
 - Landwirtschaftssekretariat
 - Heimatschutz Appenzell A. Rh.
 - Naturschutzbund St.Gallen-Appenzell
 - Regionalsekretariat

Nach dem Eingang der letzten Stellungnahme am 2. Februar 1988 fand zwischen dem Gemeinderat Lutzenberg und dem Baudirektor am 24. März 1988 eine

gemeinsame Vorbesprechung des vorläufigen Ergebnisses der Vorprüfung statt. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde mit Datum vom 28. März 1988 zugestellt.

Am 20. Februar 1990 unterbreitete der Gemeinderat Lutzenberg dem Planungsamt einen bereinigten Entwurf der Planungsinstrumente, welche im Hinblick auf die neue Lärmschutzverordnung noch geprüft werden sollten. Die Planungsinstrumente wurden dem Amt für Umweltschutz unterbreitet, damit dieses zum Lärmschutz Stellung nehmen konnte. Dessen Stellungnahme wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 31.7.1990 zugestellt. Wie sich zeigte, hatte die Gemeinde Lutzenberg in der Zwischenzeit auch gewichtige Änderungen an der Zonierung vorgenommen. Das Planungsamt wies daher darauf hin, dass nur bei nachvollziehbaren Bedürfnisnachweisen ein Spielraum für Neueinzonungen bestehe. Weil die Gemeinde Lutzenberg nach der kantonalen Vorprüfung Zonenplanänderungen vorgenommen hatte, konnten diese durch die Baudirektion nicht materiell vorgeprüft werden. Diese Prüfung muss daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgenommen werden.

3. Das Baureglement und der Zonenplan wurden vom 15.3.1991 bis zum 14.4.1991 ein erstes mal öffentlich aufgelegt. Dabei gingen insgesamt 9 Einsprachen ein. 3 Einspracheentscheide des Gemeinderates wurden an den Regierungsrat weitergezogen. Dieser lehnte in der Folge 2 Rekurse ab, ein dritter wurde zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen, was zu einer Zonenplananpassung führte. Die zweite Auflage der Ortsplanung erfolgte vom 24.9.1993 bis 23.10.1993. Eine Einsprache richtete sich gegen die aufgrund der Rückweisung vorgenommene Zonenänderung. Diese Einsprache führte in der Folge zu einem Rekurs beim Regierungsrat und schliesslich zu einer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses trat auf die Beschwerde nicht ein. Da der Beschwerdeführer die Frage der Gleichbehandlung anführte, wurde er auf das Ergebnis der Genehmigung der Ortsplanung verwiesen. Der Rekurrent hat angekündigt, den Rekursentscheid – sofern der Regierungsrat in der Genehmigung der Ortsplanung nicht den Rekursanträgen Rechnung trage – zusammen mit der Genehmigung der Ortsplanung vor Verwaltungsgericht anzufechten. Es ist somit der Frage der Gleichbehandlung in der Genehmigung besonderes Augenmerk zu widmen. Eine Überprüfung durch das Bundesgericht ist möglich.
4. Gemäss Art. 10 WaG ist beim Erlass und der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung dort anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dieses Verfahren erfolgte parallel zur Ortsplanung. Die im Zonenplan eingezeichneten Waldgrenzen wurden am 26. Juli 1994 vom Oberforstamt geprüft und ab dem 14.9.1994 öffentlich aufgelegt. Waldabstände wurden nirgends reduziert. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Die Waldgrenzen wurden am 4.5.1995 von der Forstdirektion verfügt und sind in Rechtskraft erwachsen. Die durch die Waldfeststellung bedingten Zonenplanänderungen wurden bereits mit der Zweitaufgabe des Zonenplanes aufgelegt.
5. Die neuen Planungsinstrumente der Gemeinde Lutzenberg wurden am 22.9.1996 mit 111 Ja zu 45 Nein angenommen.
6. Folgende Instrumente wurden zur Genehmigung eingereicht:
 - 3 Expl. Richtplan 1:5000
 - 3 Expl. Baureglement

- 3 Expl. Zonenplan 1:5000
 - 2 Expl. Planungsbericht
7. Weil nach der kantonalen Vorprüfung weitreichende Zonenänderungen vorgenommen wurden, mussten die Planungsinstrumente ein zweites mal zur amtsinternen Vernehmlassung vorgelegt werden. Externe Stellen wurden aus Zeitgründen nicht eingeladen. Mit Datum vom 17. Februar 1997 lagen die Stellungnahmen der verschiedenen Ämter vor. Damit konnte die Genehmigung erst mit einer erheblichen Verzögerung materiell bearbeitet werden. Bei der Ausarbeitung des Genehmigungsantrages zeigten sich verschiedene Konflikte, welche aufgrund der vorliegenden Akten nicht abschliessend behandelt werden konnten. Aus diesem Grund setzte die Baudirektion am 24. März 1997 einen Augenschein mit Vertretern der Gemeinde Lutzenberg vor Ort an, an welchem die offenen Fragen erläutert wurden. Die Gemeinde hat zu den verschiedenen Konflikten mit Protokollauszug vom 4. Juli 1997 Stellung genommen.
8. Nachdem aufgrund des Protokollauszuges des Gemeinderates Lutzenberg vom 4. Juli 1997 keine Aussagen zu den einzelnen Gebieten gemacht wurden, fand am 13. Februar 1998 eine Besprechung zwischen Gemeinde, Baudirektion und Planungsamt statt. Dabei wurden die einzelnen Gebiete erneut diskutiert. Seitens der Gemeinde konnten materiell keine Aussagen zu allfälligen Nichtgenehmigungen gemacht werden. Es wurde beantragt, das Verfahren so schnell wie möglich abzuschliessen und wenn nötig einzelne Gebiet von der Genehmigung auszunehmen. Die entsprechenden Verfahren wären dann von der Baudirektion möglichst rasch einzuleiten.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des 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.

Mit der vorliegenden Ortsplanung soll das erste Mal eine Planung genehmigt werden, die den Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) genügen sollte. Da die alte Ortsplanung, wie der Regierungsrat bereits früher festhielt, nicht als RPG-konform galt, handelt es sich bei allen unüberbauten Bauzonen, welche nicht im weitgehend überbauten Gebiet liegen, um

Neueinzonungen im planungsrechtlichen Sinne. In die Überlegungen betreffend Gleichbehandlung bei Neu- und Wiedereinzonungen sind daher ebenfalls die bereits im alten Bebauungsplan eingezonten, aber nicht überbauten, ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes gelegenen Flächen einzubeziehen.

2.1 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 aber auf allgemeine Erklärungen zur Ortsplanung.

b) *Bericht nach Raumplanungsverordnung*

Gemäss Art. 26 der 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. Ein umfassender Planungsbericht fehlt.

c) *Grundwasserschutz*

Die Ortsplanung enthält keine Konflikte mit den Grundwasserschutzzonen Brenden. Für weitere, öffentlich genutzte Quellen im Gemeindegebiet Lutzenberg sollte das Verfahren zur Ausscheidung von Schutzzonen gestützt auf Art. 48 des kant. Umweltschutzgesetzes an die Hand genommen werden (vgl. Antrag 5). Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass die provisorische Grundwasserschutzzone Brenden, obwohl ein Eintrag im Zonenplan nicht möglich ist, gestützt auf den kommunalen Richtplan entsprechend beachtet wird.

d) *Lärmschutz*

Gemäss Art. 29 LSV sind neue Bauzonen und Wiedereinzonungen nur dort zulässig, wo die Planungswerte eingehalten werden. Trotz Vorbehalt des Amtes für Umweltschutz mit Schreiben vom 23. Juli 1990 wurden Bauzonen bezeichnet, welche diese Bedingung nicht einhalten:

- *Wohnzone Than (Überbauungsplanpflicht)*
- *Wohnzone Hof (Überbauungsplanpflicht)*
- *Wohn- und Gewerbezone Vorderbrenden*
- *Wohnzone Tanne (Parz. 617) (Schiesslärm)*

Während für die Wohnzonen Than und Hof im Rahmen eines Sondernutzungsplanes die Lärmproblematik gelöst werden soll, ist dies im schutzwürdigen Weiler Vorderbrenden (zwei kantonale Schutzobjekte, weitere schutzwürdige Bausubstanz) ortsverträglich nur schwer möglich. Eine

Einzonung dieses Weilers widerspricht damit der Lärmschutzverordnung und ist damit grundsätzlich problematisch (vgl. Ziffer 2.5 f und Antrag 1/2).

e) *Entwässerung*

Die bautechnisch relevanten Entwässerungsvorgaben sind grundsätzlich im Abwasserreglement festzulegen. Trotzdem wäre es im Sinne einer optimalen Information Bauwilliger gut gewesen, wenn unter den Erschliessungsvorschriften (Art. 45 ff. BauR) auch auf den GEP und unter den Entwässerungsvorschriften (Art. 52 BauR) auch auf die Ableitung von Dachwasser, Sickerwasser etc. eingegangen worden wäre. Stichworte sind die Minimierung der Versiegelung, die Versickerung unverschmutzten Meteorwassers, Retention, etc. Da zum jetzigen Zeitpunkt eine Ergänzung des Baureglementes nicht mehr möglich ist, kommt der Umsetzung dieser Vorschriften durch die Information der Bürger und die Anpassung des Entwässerungsreglementes eine entsprechende Dringlichkeit zu. Da es sich bei den Entwässerungsvorschriften um direkt anwendbares Bundesrecht handelt, sind die einschlägigen Vorschriften auch ohne Aufnahme im Bau- oder Abwasserreglement zwingend umzusetzen.

f) *Waldfeststellung*

Das Verfahren der Waldfeststellung gemäss Waldgesetz ist abgeschlossen. Es zeigt sich, dass die festgelegten, korrekten Waldränder in den Originalplänen nicht mit den Einträgen in den gedruckten Zonenplänen übereinstimmen!

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

a) *Bauzonendimensionierung*

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) 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 750 Einwohnern angegeben. Unter Einbezug der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone ergibt dies eine Gesamtbevölkerung von ca. 1'100 Einwohnern. Dieses Bevölkerungsziel wurde 1995 mit 1190 Einwohnern erreicht.

Nach Jahren der Entleerung bis in die 80-er Jahre wuchs die Einwohnerzahl seit 1970 um insgesamt ca. 0.5 % innert 15 Jahren. Für die kommenden 15 Jahre gibt die Ortsplanung ein Bevölkerungswachstum von jährlich gegen 2 % vor, was einem Bevölkerungszuwachs bis 2010 von insgesamt 35 % entspricht! Diese Prognose ist wenig realistisch. Erfahrungsgemäss führt ein Wachstum von über 1 % pro Jahr zu Problemen in bezug auf die Infrastruktur. Die Grundlagen zur Revision der kantonalen Richtplanung zeigen, dass die Kapazität des Zonenplanes von Lutzenberg erheblich überdimensioniert ist. Die Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung nach 5-jahres Altersklassen seit 1970 ergibt für Lutzenberg eine Bevölkerung von 1290 Einwohnern für den Zonenplanhorizont 2010. Die Kapazität des gesamten Gemeindegebietes liegt gemäss Planungsbericht bei 1640 Einwohnern und ist somit um ca. 350 Einwohner (25-30 %) zu hoch. Entsprechende Rückzonungen sind daher zu prüfen (vgl. Ziffer 2.5).

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

a) *Landschaftsschutzzonen*

Die kantonalen Landschaftsschutzzonen sind vollständig wiedergegeben. Zusätzlich werden in den Gebieten Tanne, Kenne, Unterwienacht und Than weitere Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Zuständig für die Ausscheidung dieser Gebiete ausserhalb der Bauzone ist der Regierungsrat. Die Gemeinde kann demnach nur Antrag auf Erweiterung dieser Schutzzonen stellen. In diesem Sinne werden die zusätzlich bezeichneten Flächen behandelt. Demnach sind diese Flächen im kommunalen Richtplan speziell zu bezeichnen (vgl. Antrag 1).

b) *Naturschutzzonen*

Die rechtskräftigen Naturschutzzonen im Than und im Mattenbach-Tobel werden nicht wiedergegeben und sind demnach zu ergänzen (vgl. Antrag 1).

c) *Naturobjekte*

Die Naturobjekte Nr. 18b, 18c, 18d, 18e fehlen. Es werden weitere Naturobjekte ausserhalb der Bauzone bezeichnet. Diese sind ebenfalls im Sinne der Erwägungen zu den Landschaftsschutzzonen zu behandeln (vgl. Antrag 1).

d) *Kulturobjekte*

Im Rahmen der Ortsplanung wurden die durch den Schutzzonenplan geschützten Kulturobjekte Nr. 18.1, 18.11, 18.16, 18.17, 18.18 in das Baugebiet überführt. In den neuen Planungsinstrumenten werden diese Objekte jedoch nicht als geschützt bezeichnet. Dies würde bedeuten, dass der kantonale Schutz ersatzlos aufgehoben würde. Auf diesen Mangel wurde der zuständige Ortsplaner bereits 1992 aufmerksam gemacht. Solange diese Objekte nicht durch einen gleichwertigen kommunalen Schutz abgelöst, bzw. durch ein formelles Verfahren aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen werden, bleibt der kantonale Schutz bestehen. Diese Objekte sind demgemäss im Zonenplan weiterhin als kantonale Schutzobjekte aufzuführen (vgl. Antrag 1/2).

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) *Bauentwicklungsgebiete*

Es werden mit Ausnahme der Kurzone Landegg keine Bauentwicklungsgebiete bezeichnet. Stattdessen wurden zu grosse Bauzonen bezeichnet. Im Sinne einer kontrollierten, angemessenen Siedlungsentwicklung wäre es zweckdienlicher gewesen, wenn ein Teil der unüberbauten Bauzonen in die zweite Etappe versetzt worden wäre (vgl. Antrag 2).

b) *Übriges Gemeindegebiet*

Der Begriff «übriges Gemeindegebiet» ist der Nutzungsplanung vorbehalten. Stattdessen sind im Richtplan entsprechende Nutzungsaussagen zu machen (vgl. Antrag 1).

- c) *Schutzobjekte*
Objekte, welche aus der kantonalen Schutzzonenplanung übernommen wurden, sind entsprechend zu bezeichnen. Ebenfalls fehlen Aussagen über kommunale Kulturobjekte (vgl. Antrag 1/2).
- d) *Fuss- und Wanderwege*
Das in Ausführung von Art. 37quater Bundesverfassung (BV; SR 101) 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. Im kommunalen Richtplan sind die kantonalen Wanderwege im Gebiet Tanne nicht vollständig wiedergegeben. Dies ist zu ergänzen. Der vom Regierungsrat am 7. Mai 1996 genehmigte Wanderwegplan gilt unabhängig vom Gemeinderichtplan (vgl. Antrag 1).

Im übrigen fehlen im Planungsbericht klare Handlungsanweisungen an die Behörden in bezug auf die Richtplaninhalte. Dies schafft Rechtsunsicherheit und erschwert die Handhabung als Koordinationsinstrument der Behörde.

2.5 Zonenplan

- a) *Lärmschutz*
Wie unter Ziffer 2.1/d dargelegt, sind die folgenden Neubaugebiete übermässig mit Lärm belastet:
- *Wohnzone Than (Überbauungsplanpflicht)*
 - *Wohnzone Hof (Überbauungsplanpflicht)*
 - *Wohn- und Gewerbezone Vorderbrenden*
 - *Wohnzone Tanne Parz. 617 (Schiesslärm)*
- Infolge der Lärmbelastung lässt sich die Wohn- Gewerbezone Vorderbrenden baulich kaum ortsbildverträglich und sinnvoll nutzen (vgl. Antrag 2). Die Wohnzone Tanne kann erst nach der Sanierung der Schiessanlage überbaut werden. Die Sanierung ist zur Zeit in Planung. Es ist ein Neubau vorgesehen.
- b) *Waldfestlegung, Waldabstände*
Anlässlich einer Besprechung mit der Gemeinde Lutzenberg am 25. November 1985 wurde darauf hingewiesen, dass die Waldabstandsfläche als Grünzone auszuscheiden sei. Darauf wurde im Rahmen der Vorprüfung der Planungsinstrumente 1988 erneut hingewiesen. Im Rahmen der Vorprüfung der Waldfestlegung wurde ein drittes Mal erklärt, dass für Parzellen, welche zu einem grossen Teil vom Waldabstand betroffen sind, nur eine Grünzone oder eine andere Nichtbauzone eine ortsbaulich problematische Nutzungskonzentration im überbaubaren Parzellenteil verhindern könne. Es wurde gewünscht, dass diese Frage im Planungsbericht eingehend behandelt werde. Dementgegen wird im Planungsbericht auf diese Frage nicht eingegangen. Insbesondere die Wohnzone Than ist in bezug auf den Waldabstand nicht sachgerecht. Da fast die Hälfte der Parzelle infolge des Waldabstandes nicht bebaut werden kann, diese Fläche aber in der Ausnützungshöhe angerechnet werden kann, ist auf dem bebaubaren Teil theoretisch eine sehr hohe Dichte möglich. Dafür ist die Parzelle aber schlecht geeignet, da das Gebiet sehr schattig und landschaftlich empfindlich ist. Gemäss Art. 78 EG zum RPG soll der Waldabstand nicht der Bauzone zugewiesen werden. Trotz den Hinweisen durch das Planungsamt möchte die

Gemeinde am eingezonten Waldabstand festhalten und allfällige, negative Auswirkungen im Rahmen der Sondernutzungsplanung verhindern.

Der im Zonenplan 1:5'000 dargestellte Waldrand ist ein Hinweis. Rechtsverbindlich sind gemäss Handbuch für Bau- und Planungsbehörden, Teil A, Merkblatt 3.2.6 die Detailpläne.

c) *Kulturobjekte*

Bereits im Rahmen einer Besprechung mit der Gemeinde am 25. November 1985 wurde schriftlich festgehalten, dass die Schutzplanung der Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen habe. 1987 hat die Gemeinde ein Ortsbildinventar ausgearbeitet. Darin werden insgesamt 59 Objekte als schutzwürdig bezeichnet. Ein Teil dieser Bauten wurde im kantonalen Schutzzonenplan bereits rechtskräftig geschützt. Demgegenüber hat die Gemeinde in den nun vorliegenden Planungsinstrumenten keinerlei weiteren Objekte innerhalb der Bauzone grundeigentümerverbindlich geschützt. Selbst bislang ausserhalb der Bauzone gelegene Kulturobjekte wurden nicht beachtet (vgl. auch Punkt 2.3 und Antrag 1/2). Gemäss Art. 2 EG zum RPG sorgen die Planungsbehörden dafür, dass die traditionelle Streusiedlung, der appenzellische Haustyp sowie schützenswerte Ortsbilder und Kulturobjekte erhalten bleiben. Weshalb sich die Ortsplanung dem Kulturobjektschutz mit Ausnahme einer problematischen Umschreibung der Kernzone nicht annimmt, wird nicht dargelegt (vgl. Antrag 1).

d) *Naturobjekte*

Gemäss Art. 2 EG zum RPG sorgen die Planungsbehörden dafür, dass wertvolle Baumbestände und Feldgehölze sowie Lebensräume schutzwürdiger Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Trotz der Bezeichnung von nicht grundeigentümerverbindlichen Einträgen im Richtplan wurden keine Naturobjekte geschützt (vgl. Antrag 1).

e) *Landwirtschaftliche Vorranggebiete*

Im Gebiet Kapf wurde ein Teil der Grünzone als Vorranggebiet bezeichnet. Gemäss Art. 35 EG zum RPG können nur Landwirtschaftszonen als Vorranggebiete bezeichnet werden. Der entsprechende Eintrag ist daher ohne Wirkung (vgl. Antrag 2).

f) *Bauzonen*

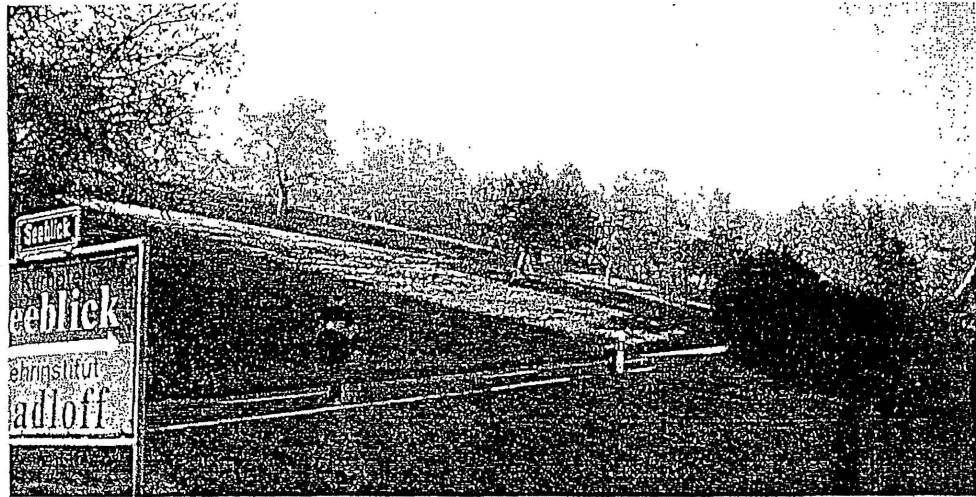
Folgende Bauzonen sind aufgrund der vorgängig dargelegten Konflikte problematisch:

Wohnzone Than

Auf die Ausscheidung einer Grünzone im nicht bebaubaren Waldabstandsbereich wurde trotz mehrfachem Hinweis durch den Kanton verzichtet. Diese Flächen können somit hinsichtlich der Ausnützungshöhe angerechnet werden, was zu einer massiven Nutzungskonzentration im bebaubaren Teil führen kann.

Seitens der Gemeinde wird die Gefahr einer zu dichten Bebauung als eher unwahrscheinlich angenommen. Sie will diese Gefahr auf dem Wege der Sondernutzungsplanung bannen.

Kernzone Kapf



- Diese Kernzone wurde nicht zur Vorprüfung vorgelegt. Es handelt sich hierbei um eine Neueinzonung im planungsrechtlichen Sinne, weil die alte Ortsplanung nicht RPG-konform war und die nördliche Parzelle weder baureif (Übersicht über den Stand der Erschliessung) noch innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes lag. Ebenfalls lag nie ein bewilligungsfähiges Projekt vor.
- Ein Grüngürtel von regionaler Bedeutung zwischen Wienacht und Unterwienacht (Ergebnis Regionalplanung) wird verletzt.
- Es besteht aus Kapazitätsgründen kein Bedarf für diese Bauzone.
- Die Bauzone betrifft die Umgebung des Weilers Kapf.
- Eine Kernerweiterung ist an diesem Steilhang ist weder kaum möglich.
- Die Fläche ist in bezug auf die Kapazität, Lage und Erschliessungsqualität den Parzellen Vogelsanger (GB Nr. 703) ähnlich. Im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung wäre damit die Zuweisung zum Nichtbaugebiet ebenfalls sinnvoll.

Die Eigentümerin der betroffenen Parzelle Nr. 644 nimmt zu einer allfälligen Nichtgenehmigung materiell wie folgt Stellung:

- Die Parzelle lasse sich mit kleinem Aufwand erschliessen;
- Eine Auszonung würde Forderungen infolge materieller Enteignung nach sich ziehen;
- Mit der Überbauung der fraglichen Parzelle könne eine klaffende Baulücke geschlossen werden;
- Es treffe nicht zu, dass der Bauplatz die Umgebung der Kernzone Kapf betreffe;
- Es treffe nicht zu, dass am fraglichen Ort keine Überbauung mit zentrumsbildender Funktion möglich sei.

Die Prüfung der vorgebrachten Argumente durch die Baudirektion hat ergeben, dass die fragliche Parzelle gemäss Übersicht über den Stand der Erschliessung der Gemeinde Lutzenberg nicht baureif ist, aber innert 5 Jahren erschlossen werden könnte. Die fragliche Parzelle befindet sich gemäss abzulösendem Bebauungsplan in der Ferienhauszone. Gemäss Art. 24 Abs. 2

BauR ist darin der Erlass eines Überbauungsplanes Voraussetzung für die Baureife. Ein solcher Überbauungsplan wurde nicht ausgearbeitet. Die Fläche ist damit eindeutig nicht baureif. Zudem gelingt es dem Grundeigentümer nicht darzulegen, wie die neu vorgesehene Kernzone Kapf in diesem steilen Hang ausser für einige Einfamiliehäuser im Sinne der gemäss BauR vorgesehenen Zentrumsnutzung überbaut werden könnte. Dass diese Bauzone indes die Umgebung des Weilers Kapf betrifft, ist augenfällig. In Anbetracht der zum Teil nicht RPG-konformen alten Ortsplanung und der Tatsache, dass sich die Fläche nicht im weitgehend überbauten Gebiet befindet, sondern übergeordnete Vorgaben verletzt, ist die Nichtgenehmigung der Bauzone sachgerecht.

Wohn- und Gewerbezone Vorderbrenden

- Diese Einzonung wurde nicht zur Vorprüfung vorgelegt
- Der Weiler ist sehr klein und enthält kantonal geschützte Kulturobjekte und ist sehr klein.
- Der Weiler wird durch die Gemeinde als kommunales Ortsbild eingestuft.
- Es werden nur 4 Wohnhäuser einzont. Die minimale Grösse von Bauzonen wird nicht erreicht. Die Einzonung ist bundesrechtswidrig.
- Weil Schutzvorschriften fehlen, kann die gute bauliche Einordnung von Neubauten nur schwer sichergestellt werden.
- Die Planungswerte nach LSV werden erst ab 12 m Achsenabstand eingehalten. Eine Einzonung ist damit problematisch.
- Die Gemeinde möchte mit der Einzonung insbesondere Gewerbe-
nutzungen ermöglichen. Es wird festgestellt, dass sich neben dem
bestehenden Betrieb kaum Gebäude für neue Gewerbenutzungen eignen.
- Diese Kleinstbauzone ist planungsrechtlich problematisch (vgl. Antrag 2).

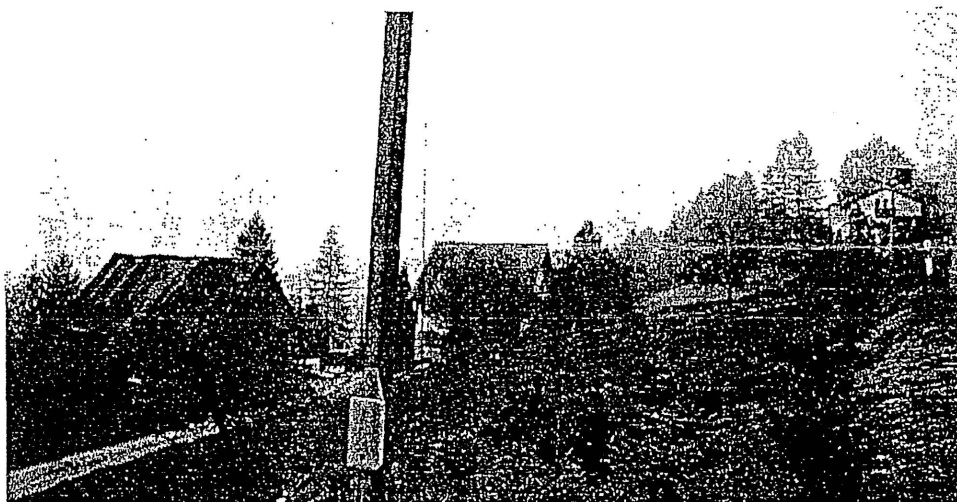
Die Eigentümer der betroffenen Parzelle nehmen zur allfälligen Nichtgenehmigung wie folgt materiell Stellung:

- Der Wert der Liegenschaft ist in der Bauzone höher (2).
- Es soll die Option für eine zusätzliche Wohnung freigehalten werden (2).
- Es sollen Gewerbenutzungen eingebaut werden können (3).
- Das Gelände ist landwirtschaftlich ungeeignet (1).
- Es sollen Bauplätze für Familienmitglieder geschaffen werden.
- Neubauten könnten die Schutzobjekte bereichern (1).
- Die Bauzone soll ein Ersatz für die Einschränkungen durch die Strassensanierung sein (1).
- Die Eigentümerein der Parz. Nr. 262 beantragt, den nordwestlichen Teil der Parz. Nr. 262 in der Landwirtschaftszone zu belassen, weil ein Neubau dort stören würde (1).
- Der Weiler Vorderbrenden mit den Schutzobjekten dürfe nicht auch noch durch Neubauten gestört werden. Die ganze Bauzone Vorderbrenden sei daher nicht zu genehmigen (1).

Aus Sicht der Baudirektion sollten Argumente der Wertsteigerung privater Liegenschaften nicht alleinige Massgabe für Einzonung sein. Diese soll schwergewichtig im öffentlichen Interesse liegen. Ein solches Interesse ist

insbesondere die Schaffung ausreichender, für die gesunde Entwicklung der Gemeinde notwendiger Bauzonen. Solche sind in Lutzenberg, wie dargelegt, in ausreichender Form vorhanden. In drei Fällen wird der Einbau von Gewerbenutzungen genannt. In einem Fall besteht diese Gewerbenutzung bereits. In einem Fall besteht die Idee evt. einmal ein Restaurant in ein kantonal geschütztes Kulturobjekt einzubauen. Im dritten Fall soll die Option geschaffen werden, in ein ehemaliges Sticklockal eines Stickerhauses evt. eine Wohnung oder ein Gewerbe einzubauen. Eine tatsächliche Realisierung ist nach Ansicht der Baudirektion nicht in allen drei Fällen realistisch. Allerdings könnte mit dieser Argumentation letztlich für fast jedes Gebäude im Kanton eine Einzonung begründet werden. Sicher erscheint es aber wenig sachgerecht, aus diesem Grund eine ganze Häusergruppe, welche über keinen Siedlungscharakter verfügt, einzuzonen, zumal zwei der vier Eigentümer eine teilweise, bzw. vollständige Reduktion der Bauzone selber als richtig erachten.

Wohnzone Hof (Überbauungsplanpflicht)



Die Wohnzone Hof betrifft ein kantonales Kulturobjekt und den schutzwürdigen Weiler Hof (Gemeinden Thal und Rheineck).

Der Weiler Hof wurde durch die angrenzenden Gemeinden in der Landwirtschaftszone belassen.

Die Bauzone wurde im Bereich des Weilers vergrössert.

Diese Zone ist landschaftlich exponiert und lärmbelastet.

Während die Lärmproblematik mit einem Quartierplan gelöst werden soll, ist die Einzonung des kantonalen Kulturobjektes ungünstig, weil damit der heute in der freien Landschaft stehende Weiler zum Siedlungsrand wird.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist sicherzustellen, dass die Umgebung des Weilers auch auf Lutzenberger Boden freigehalten wird (vgl. Antrag 2).

Kurzzone Tanne



- Die Kurzzone wurde gegenüber der Vorprüfung wesentlich vergrössert.
- Infolge der Strassen- und Grenzabstände ist der östliche Teil baulich auch nicht sinnvoll nutzbar.
- Der östliche Teil der Kurzzone reicht sehr nahe an einen intakten Weiler heran und ist nur eingeschränkt baulich sinnvoll nutzbar. Da in Wienacht umfangreiche Bauentwicklungsgebiete für Weilerzonen an geeigneteren Orten bestehen, ist eine Reduktion der Kurzzone auf den Stand Vorprüfung sachgerecht (vgl. Antrag 2).

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen nehmen zur allfälligen Nichtgenehmigung materiell wie folgt Stellung:

- Die Parzellen seien gerade aufgrund ihrer Steilheit und Exponiertheit für die Kurnutzung besonders geeignet, weil eine herrliche Aussicht resultiere (2).
- Die Parzellen würden durch die heutige, landwirtschaftliche Nutzung stark «geschädigt» (2).
- Das Schlhaus Tanne würde die Umgebung des Weilers Tanne seit Jahrzehnten beeinträchtigen. Die vom Schulhaus ausgehenden Lärmimmissionen seien weit weniger wohltuend als Ferienhäuser (2).
- Der Weiler Tanne sei südlich der Hauptstrasse bereits in den achtziger Jahren in fragwürdiger Weise bebaut worden. Damit sei die Umgebung bereits in erheblichem Ausmass dauernd geschädigt (2).
- Der Anblick des freien Weilers Tanne sei zugegebenermassen «hübsch». Der Weiler sei aber nicht geschützt. Schutzwürdig sei viel mehr der Ausblick von Ferienhäusern auf den Bodensee, welcher durch sachgerechte Bauvorschriften gesichert werden könnte (2).

- Es bestünden in Wienacht zu wenig Kurzonen (2).
- Durch die Kurzzone würde der Umschwung des Weilers Tanne mit den Appenzellerhäusern und den Obstbäumen verloren gehen (1).
- Aufgrund der topografischen Lage sei es sinnvoll, die intakte Landschaft zu erhalten und in ihrem natürlichen Zustand zu belassen.

Aus Sicht der Baudirektion ist festzustellen, dass die fraglichen Flächen seit über 20 Jahren baulich nicht genutzt wurde. Mindestens zwei Eigentümer besitzen die Parzellen bereits seit 20 - 35 Jahren. Obwohl sie angeben, die Flächen für die Erstellung von Ferienhäusern erworben zu haben, blieb die ganze Fläche bislang ungenutzt. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass für diese auch kein ausgewiesenes Bedürfnis besteht. Dies wird durch zwei Grundeigentümer indirekt bestätigt, indem Sie geltend machen, dass ein vorgesehener Verkauf bislang erfolglos blieb. Dass die Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung mehr Schaden nehme als durch eine Überbauung mit Ferienhäusern erscheint wenig sachlich. Ebenfalls kann aus öffentlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, weshalb die Zerstörung einer als «hübsch» bezeichneten Umgebung weniger wichtig sein soll als der Bau von Ferienhäusern mit freiem Blick auf den Bodensee. Ein tatsächlicher Bedarf für die gemäss Regionalplanung freizuhaltende Landschaft und Umgebung des Weilers Brenden ist in keiner Weise ausgewiesen und eine bauliche Nutzung wurde durch die Eigentümer auch nicht angestrengt. Dagegen ist aus der Ortsplanung klar ersichtlich, dass eine Kurentwicklung im Rahmen der letzten Jahre problemlos innerhalb der übrigen Kurzonen stattfinden kann. Aus diesem Grund ist die Reduktion dieser Kurzzone sachgerecht und verhältnismässig, zumal der Eigentümer der mittleren Parzelle selber eine Überbauung als falsch erachtet und somit ein zusammenhängendes Ferienhausgebiet nicht realistisch ist. Vielmehr entstünde zusammen mit der ungünstigen Parzellenform eine starke Zersiedelung.

Die Gemeinde Lutzenberg hat mit Protokollauszug zu den problematischen Fraktionen Stellung genommen. Sie legte dar, dass es nicht angehen könne, wenn im Rahmen der Genehmigung nun noch die Frage der rechtsgleichen Behandlung angeführt werde. Zudem hätten viele Entscheide politisch gefällt werden müssen. Die Angelegenheit Vogelsanger dürfe sich nun nicht rückwirkend auf die übrige Planung auswirken. Bezogen auf die einzelnen Gebiete wurden keine Interessenabwägungen vorgelegt. Es wird beantragt, dass im Falle einer teilweisen Nichtgenehmigung das Verfahren durch die Baudirektion bzw. das Planungsamt abzuschliessen sei.

2.6 Baureglement

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

Art. 5 Kernzone

Nach wie vor werden Ortsbildschutz und Kernzone gemischt. Dies ist unzweckmässig, weil dann alle Ortsbildschutzgebiete zwingend der Kernzone zugeteilt werden müssten. Dies schliesst etwa den Schutz von nicht zentrumsbildenden Ortsteilen aus.

Schutzvorschriften

Mit Ausnahme der Kernzone fehlen jegliche Schutzvorschriften.

2.7 Sondernutzungspläne

Gemäss Art. 68 BauR wurden die bestehenden Sondernutzungspläne überprüft und können unverändert in Kraft bleiben.

Die weiteren materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt.

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. Die Gemeinderichtpläne seien unter folgenden Vorbehalten zu genehmigen:
 - Die kantonalen Fuss- und Wanderwege sei gemäss den rechtsgültigen Plänen im Sinne der Erwägungen anzupassen.
 - Die kantonal geschützten Schutzobjekte seien vollständig wiederzugeben. Allenfalls sei ein Gesuch um Entlassung aus dem Schutzzonenplan zu stellen.
 - Es ist nach den kantonal geschützten und zusätzlich bezeichneten, schutzwürdigen Kultur- und Naturobjekten sowie Landschafts- und Naturschutzzonen im Sinne der Erwägungen zu differenzieren. Die heute im kantonalen Schutzzonenplan enthaltenen Kulturobjekte, welche neu in der Bauzone liegen, bleiben kantonal geschützt, bis die Gemeinde entsprechende, kommunale Schutzvorschriften in Kraft gesetzt hat.
 - Über die Zweckbestimmung des Übrigen Gemeindegebietes sei eine Aussage zu machen.
 - Die Korrekturen im Zonenplan seien nachzuführen.
2. Der Zonenplan sei unter den folgenden Vorbehalten zu genehmigen:
 - Die neue Kernzone Kapf (Parz. Nr. 644) sei einer Nichtbauzone zuzuweisen.
 - Die Wohn- und Gewerbezone Vorderbrenden sei einer Nichtbauzone zuzuweisen.
 - Die Wohnzone Hof sei unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass der Ortsplanungsbericht mit der Festlegung zu ergänzen sei, wonach im Rahmen der Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes eine genügende Umgebung des Weilers Hof auch auf dem Gemeindegebiet von Lutzenberg baulich freizuhalten sei.
 - Die Kurzzone Tanne sei um die Parzellen Nr. 650 und 764-766 zu reduzieren. Diese Parzellen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen.
 - Die Überlagerung der Grünzone Kapf mit landwirtschaftlichem Vorranggebiet entfalte keine Wirkung.
 - Im Zonenplan seien alle Schutzobjekte zu bezeichnen.
3. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Anpassungen der Richtpläne und der Zonenpläne entsprechend den Erwägungen vorzunehmen und nach erfolgter Vorprüfung dem nötigen Verfahren zu unterziehen.

4. Das Baureglement vom 13. April 1993 sei zu genehmigen.
5. Das Verfahren betreffend Schutz kommunaler Natur- und Kulturobjekte sei beförderlich voranzutreiben.
6. Die Gemeinde sei anzuweisen, die provisorischen Grundwasserschutzzonen durch entsprechende Schutzzonenplanungen in den definitiven Schutz überzuführen.
7. Es sei darauf hinzuweisen, dass der gedruckte, dem Baureglement beigelegte Zonenplan 1:5'000 fehlerhaft sei und keine Rechtswirkung entfalte.
8. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

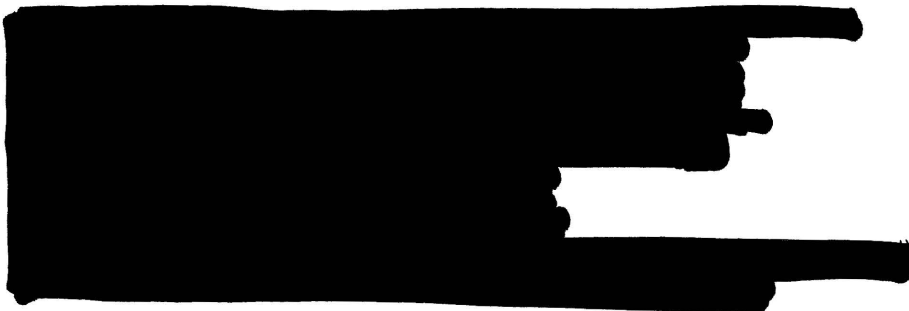
Amtsblatt.

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).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche
 Kantonaes Planungsamt *
 Gemeinderat Lutzenberg

*) alle Expl. mit Genehmigungsvermerk



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

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'B' with a horizontal stroke crossing it near the top.

Versandt am