



Gemeinde Urnäsch, Teilrevision Ortsplanung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Urnäsch vom 19. Oktober 2009 wird um die Genehmigung der Revision der Ortsplanung Urnäsch durch den Regierungsrat nachgesucht (bestehend aus Teilzonenplan „Änderung Zonenplan“; Teilzonenplan „Nachtrag zum Zonenplan: Verkehrsflächen“; Teilzonenplan „Gefahrenzonen“; Teilzonenplan „Nachtrag zum Zonenplan: Zweckbestimmung der Grünzonen“; Gesamtrevision Baureglement; Erschliessungsprogramm; Gemeinderichtplan; Bericht zum Gemeinderichtplan und Planungsbericht).

2. Die letzte Ortsplanung der Gemeinde Urnäsch wurde Ende der 80-er, Anfang der 90-er Jahre erarbeitet und am 16. August 1994 vom Regierungsrat genehmigt. In den letzten Jahren hat in Urnäsch nur eine mässige bauliche Entwicklung stattgefunden, obwohl erschlossenes Bauland vorhanden ist. Im Jahre 1999 hat der Gemeinderat ein Leitbild erarbeitet, in dem die Massnahmen zur Gestaltung der Zukunft mit Leitsätzen definiert wurden. Zwischenzeitlich sind auf kantonaler Ebene der kantonale Richtplan und das kantonale Baugesetz überarbeitet und in Kraft gesetzt worden. Beide Erlasse haben Auswirkungen auf die bestehende Ortsplanung. Im Rahmen einer Tagung im Juli 2004 hat der Gemeinderat die Entwicklungsschwerpunkte der künftigen räumlichen Entwicklung definiert. Basierend auf den Entwicklungsschwerpunkten wurde ein Ortsplanungskonzept erarbeitet, das der nun vorliegenden Ortsplanungsrevision zu Grunde gelegt wurde.

3. Am 7. Dezember 2007 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Revision Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

4. Der Gemeinderat Urnäsch hat die gesamte Revision der Ortsplanung Urnäsch am 18. Februar 2009 erlassen.

5. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 4. März 2009 bis am 3. April 2009. Während dieser Zeit ist eine Einsprache von [REDACTED] eingegangen. Die Einsprecherin spricht sich gegen die vorgesehene Einzonung im Gebiet Dürrenbach aus. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Entsprechend hat der Gemeinderat die Einsprache abgewiesen. Gegen den Einspracheentscheid hat [REDACTED] Rekurs beim Regierungsrat erhoben.

6. In der Abstimmung vom 27. September 2009 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Urnäsch der Revision der Ortsplanung zugestimmt.

7. Mit Schreiben vom 10. März 2010 hat der Gemeinderat Urnäsch dem Regierungsrat das Gesuch um Genehmigung der unbestrittenen Teile der teilrevidierten Ortsplanung und des Baureglementes von Urnäsch unterbreitet, da die Gemeinde damit rechnet, dass sich das Verfahren über einen längeren Zeitraum hinziehen wird. Die Situation, dass die neuen Ortsplanungsinstrumente sowie das revidierte Baureglement zwar an der



Urne angenommen wurden, jedoch noch nicht genehmigt werden konnten, ist für die Gemeinde Urnäsch unbefriedigend. Entsprechend stellt der Gemeinderat gestützt auf Art. 50 Abs. 2 BauG den Antrag, die unangefochtenen Teile der teilrevidierten Ortsplanung sowie das revidierte Baureglement zu genehmigen. Die angefochtene Einzonung des Gebietes Dürrenbach soll von der Genehmigung ausgenommen werden.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Baureglemente und 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. Gemäss Art. 43 bedarf der kommunale Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates. Das Erschliessungsprogramm bedarf ebenso der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 59 Abs. 3 BauG).

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Sofern nachstehend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis als notwendig erscheint.

3. Gebiet Dürrenbach

Mit der angefochtenen Einzonung im Gebiet Dürrenbach in die Gewerbezone soll die Zukunft einer Brech- und Sortieranlage und eines Umschlagplatzes gesichert werden. Die geplante Einzonung beeinflusst das der Revision zu Grunde liegende Konzept nicht, insbesondere hat sie keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität. Die umstrittene Fläche ist 35'600m² gross. Ein kausaler Zusammenhang zu den anderen nicht bestrittenen Teilen existiert nicht. Einer Genehmigung der unangefochtenen Teile der teilrevidierten Ortsplanung steht nichts entgegen. In sämtlichen Planungsinstrumenten wird das Gebiet Dürrenbach von der Genehmigung ausgenommen.

4. Allgemeines

a) Gewässer

Wie verlangt, wurden die Plangrundlagen mit dem vollständigen Gewässernetz ergänzt.

b) Verkehrsflächen

Es wird begrüsst, dass die Verkehrsflächen nach erfolgter Genehmigung in den Gesamtzonenplan integriert werden.

c) Kapazität

Statt der erhofften Entwicklung nach der Ortsplanungsrevision 1994 hat die Bevölkerungszahl seit 1993 um 180 Einwohner abgenommen. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre strebt die Gemeinde primär an, den Einwohnerbestand zu halten. Denkbar ist höchstens ein Wachstum von 0.5 - max. 1.0%. Seit der Genehmigung der Ortsplanung 1994 sind 1.5 ha Bauland überbaut worden. Entsprechend erweist sich die Neubautätigkeit als sehr gering. Zudem wurden zwischenzeitlich verschiedene Baugebiete erschlossen. Die Gemeinde weist aus, dass auch bei einem unerwarteten Wachstum von mehr als 1% genügend Bauland für die nächsten 10 Jahre vorhanden ist. Diese Einschätzung erscheint realistisch.



5. Kantonale Richtplanung

a) Berücksichtigung der Fruchtfolgeflächen (L.2)

Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass mit den geplanten Zonen-/Richtplananpassungen keine Fruchtfolgeflächenkorrekturen verbunden sind. Entsprechend beträgt die ausgewiesene Fruchtfolgefläche nach wie vor 147 ha (Bruttowert). Die Plananpassungen des rechtskräftigen Zonenplanes sowie des Gemeinderichtplanes in Bezug auf das landwirtschaftliche Vorranggebiet erfolgen nach der Ortsplanungsteilrevision.

b) Kantonales Interessensgebiet Tourismus

Die vorgesehene Vergrößerung des kantonalen Interessensgebietes „Tourismus“ ist als Vororientierung im kommunalen Richtplan dargestellt. Die Vergrößerung basiert auf einem erarbeiteten Tourismuskonzept. Erwähntes Konzept bildet die Grundlage für den mittlerweile vorliegenden Antrag zur Änderung des kantonalen Richtplanes. Erwähnter Antrag ist beim Departement Bau und Umwelt am 27. November 2009 eingegangen. Die Abstimmungsanweisung „Vororientierung“ ist korrekt, da die kantonale Prüfung erst im Rahmen des erwähnten Gemeindevantrages zur Änderung des Kantonalen Richtplanes erfolgen wird.

6. Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Das Kulturobjekt Nr. 1.7, Weberhöckli Assek. Nr. 565, ist in Übereinstimmung mit dem geänderten Zonenplan neu als Kulturobjekt ausgewiesen, das gemäss Zonenplan geschützt ist. Mit der Genehmigung der Ortsplanung wird das Kulturobjekt aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen. Unter Berücksichtigung, dass sich lediglich die Zuständigkeit ändert, ist für die Entlassung das Durchführen einer öffentlichen Auflage nicht notwendig.

7. Teilrevision Gemeinderichtplan

a) Allgemeines

Die Darstellung der Gefahrenbereiche, die sich auf die dargestellten Bauentwicklungsgebiete beschränken, wurde im Sinne der Vorprüfung verbessert.

b) Siedlungsbegrenzungslinien/Siedlungstrengürtel

Die Änderung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Dürthalde und Widenbach ist im kommunalen Richtplan als Vororientierung dargestellt. Zwischenzeitlich konnte der Antrag der Gemeinde auf Änderung des kantonalen Richtplanes bezüglich der Änderungen der nördlichen Siedlungsbegrenzungslinien, die vom Regierungsrat genehmigt worden sind, genehmigt werden. Entsprechend können die erwähnten Siedlungsbegrenzungslinien Gebieten Dürthalde und Widenbach als Ausgangslage dargestellt werden.

c) Verkehr

Der Verkehrshinweis V1 (Parkierungsmassnahmen ausserhalb der Bauzone) wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst. Zudem wird ausdrücklich begrüsst, dass der Koordinationsbedarf aufgezeigt wird.

d) Hinweise zum Gemeinderichtplan

N5 Gröna: Aufgrund der im Rahmen der ersten Vorprüfung geäusserten Bedenken bezüglich Gewerbegebietserweiterung nordöstlich der TIARA wird der vorgesehene Nutzungshinweis nur als Vororientierung aufgeführt. Dennoch soll nochmals auf die Problematik einer Baugebietserweiterung in diesem Bereich hinsichtlich des Grundwasserschutzes hingewiesen werden. Aus Sicht des Grundwasserschutzes muss im Rahmen der noch vorzunehmenden Interessenabwägung eine Entwicklung der Gewerbezone nach Süden, auch im Interesse des betroffenen Betriebes, im Vordergrund stehen.



N 11 Zürchersmühle, N 12 Grundwasserschutzzone Zürchersmühle: Im Rahmen des Nutzungshinweises wird auf die provisorische Grundwasserschutzzone verwiesen.

8. Teilzonenplan Änderung Zonenplan

a) Abgrenzung von Waldrändern gegenüber Bauzonen

Der Teilzonenplan Änderung Zonenplan wurde mit der am 20. September 2007 forstamtlich festgestellten Waldgrenze ergänzt.

b) Zweckbestimmung der Grünzonen

Gemäss Art. 28 BauG umfassen Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen unter anderem der Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff BauG und der Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen. Mit dem neuen Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1, in Kraft seit 1. Januar 2004) hat die Regelung der Grünzonen gegenüber dem alten Recht eine wesentliche Überarbeitung erfahren. Im vorliegenden Nachtrag zum Zonenplan werden erstmals gestützt auf die neuen Bestimmungen Grünzonen ausgeschieden. Der ausgearbeitete Nachtrag zum Zonenplan (Zweckbestimmung der Grünzonen) kann grundsätzlich den Vorgaben entsprechen.

Im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass eine Umzonung des Parkplatzes Hinteregg in die Grünzone zu prüfen sei. Die Gemeinde erachtet eine solche Zonenzuweisung als nicht zweckmässig. Da in diesem Bereich keine neuen Bauten vorgesehen sind, hat die Gemeinde eine Zuweisung zur Verkehrsfläche vorgesehen. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass in roten Flächen Personen innerhalb und ausserhalb von Gebäuden gefährdet sind. Ein Parkplatz beinhaltet die Benützung durch Personen, welche mit der Gefährdung dieses Areales nicht vertraut sind und birgt somit ein hohes Risiko betreffend Personenschäden (z.B. wenn bei einem drohenden Hochwasser Fahrzeuge noch gerettet werden wollen). Im Sinne eines verantwortungsvollen Umganges mit den bestehenden Naturgefahren ist daher diese Umzonung abzulehnen. Sofern nach einer Sanierung der Urnäsch überhaupt noch Platz für Parkplätze übrigbleibt, könnte die gewünschte Zuweisung zur Verkehrsfläche allenfalls nach erfolgter Sanierung des Gerinnes erfolgen. Mit dem Nutzungshinweis (N15) wird im kommunalen Richtplan darauf hingewiesen, dass Hochwasserschutzmassnahmen zur Verminderung der Gefährdung vorzusehen sind (Zwischenergebnis).

c) Gebiet Bad

Die WG2 im Gebiet Bad wird vergrössert. Damit kommt auch das gemäss kantonalem Schutzzonenplan geschützte Kulturobjekt Assekuranz Nr. 565 neu in der Bauzone zu liegen. Künftig ist der Schutz des Kulturobjektes über den kommunalen Zonenplan sichergestellt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5 Schutz und Gestaltung, Abschnitt Kulturobjekt Nr. 1.7, verwiesen.

d) Gebiet Grünau/Tal

Im Gebiet Grünau/Tal wird die bis anhin im übrigen Gemeindegebiet liegende Teilfläche zwischen dem Wald und der rechtskräftigen Bauzone neu der Industriezone zugewiesen. Erwähnte Fläche lag bis anhin innerhalb des Korridors der Umfahrung Urnäsch. Da diese Umfahrungsvariante nicht mehr weiterverfolgt wird, scheint diese Zonenzuweisung zweckmässig, zumal diese Fläche grösstenteils einen Vorplatz resp. eine Zufahrt umfasst. Dem Bereinigungsprotokoll kann entnommen werden, dass eine Zuweisung dieser Fläche zur Grünzone nach Rücksprache mit dem Oberforstamt nicht zweckmässig ist.



e) verschiedene kleinere Zonenplananpassungen

In Abhängigkeit zur überarbeiteten Linienführung der Umfahrung Urnäsch sollen mehrere kleinere Anpassungen am Zonenplan vorgenommen werden. Aufgrund der vorliegenden Genehmigung des kantonalen Richtplanes sind die Anpassungen nun genehmigungsfähig.

9. Teilrevision Zonenplan Gefahrenzonen

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Naturgefahren werden die Naturgefahrenkarten ortsplanerisch umgesetzt. Die Gefahrenzonen sind mit einem Index versehen, aus dem die Art des Naturgefahrenprozesses sowie die Intensität ablesbar ist. Auch wurde auf die Unterteilung in zwei oder sogar drei Farben bei sehr schmalen Streifen entlang von Bächen verzichtet. Bezüglich der Gefahrensituation beim bestehenden Parkplatz Hinteregg wird auf Kapitel 8 lit. b) verwiesen.

10. Baureglement

Im Rahmen der 1. und 2. Vorprüfung wurde das Baureglement einer umfassenden Prüfung unterzogen. Die dabei gemachten Bemerkungen wurden berücksichtigt.

11. Erschliessungsprogramm

Art. 57 BauG führt aus, dass die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen haben. Im Weiteren weist erwähnter Artikel darauf hin, dass die Gemeinden für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich sind. Als Mindestanforderung ist definiert, für welche Anlagen die Gemeinden erschliessungspflichtig sind. Konkret handelt es sich dabei um die Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen. Nebst einer jährlichen Erschliessungsübersicht (Art. 58 BauG), die seit einigen Jahren von den Gemeinden bereits gestützt auf Art. 31 RVP eingefordert wird, haben die Gemeinden gemäss Art. 59 BauG neu ein Erschliessungsprogramm vorzulegen, das behördenverbindlichen Charakter aufweist. Zudem muss das Erschliessungsprogramm mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert sein. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die entsprechende Koordination mit der kommunalen Finanzplanung fehlt.

Vorliegendes Erschliessungsprogramm macht diesbezüglich keine Angaben. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Bau der Erschliessungsstrassen der neuen Baugebiete zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Januar 2010 das neue Strassengesetz in Kraft getreten ist und die entsprechenden kantonalen Bestimmungen zu beachten sind. Die Erschliessungsstrassen verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Im Weiteren wird vermerkt, dass die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen über Anschlussgebühren und Benützungsgebühren abgedeckt werden. Entsprechend vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass eine Koordination mit der Finanzplanung nicht notwendig ist. Aufgrund dieser im Erschliessungsprogramm aufgeführten Bemerkung wird dem vorliegenden Erschliessungsprogramm die Mindestanforderung attestiert.

10. Unterlagen

Um das Dossier nicht zu verzetteln, werden der Gemeinde sämtliche Unterlagen retourniert. Die im Sinne des Genehmigungsentscheids durch die Gemeinde anzupassenden Unterlagen sind dann wieder integral dem Planungsamt zuzustellen zur Anbringung der fehlenden Genehmigungsvermerke. Die Schlussverteilung aller Unterlagen wird dann durch das Planungsamt erfolgen.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. In sämtlichen zur Genehmigung vorliegenden Planungsinstrumenten wird das Gebiet „Dürrenbach“ von der Genehmigung ausgenommen.
2. Der Gemeinderichtplan mit Bericht zum Gemeinderichtplan wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
3. Der Teilzonenplan „Änderung Zonenplan“ wird mit folgender Änderung genehmigt (Art. 49 Baugesetz):
 - Der Parkplatz Hinteregg ist der Grünzone GRiF zuzuweisen.
4. Der Teilzonenplan „Gefahrenzonen“ wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
5. Der Teilzonenplan „Nachtrag zum Zonenplan: Zweckbestimmung der Grünzonen“ wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
6. Der Teilzonenplan „Nachtrag zum Zonenplan: Verkehrsflächen“ wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
7. Die Gesamtrevision Baureglement wird genehmigt (Art. 49. Baugesetz).
8. Das Erschliessungsprogramm wird genehmigt.
9. Für den Genehmigungsvermerk sind im Sinne des Genehmigungsbeschlusses korrigierte Pläne vorzulegen (je 5 Expl.). Insbesondere das Gebiet Dürrenbach ist dabei in geeigneter Form darzustellen und als „von der Genehmigung ausgenommen“ zu bezeichnen. Die erforderlichen Unterlagen sind bis am 15. Juli 2010 dem Planungsamt einzureichen.
10. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).
11. 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. 54 ff VRPG)



Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst
Kantonales Planungsamt
Gemeinderat Urnäsch (mit sämtlichen Beilagen, 1-, 5-, 10-fach)



Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am: 18. Juni 2010