



27. Juni 1995

L.

Gemeinde Grub: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 22. Mai 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 19. April 1993 ersuchte der Gemeinderat Grub um die regierungsrätliche Genehmigung der vollständig überarbeiteten Ortsplanung. Dazu gehören der Gemeinderichtplan mit Bericht, der Landwirtschaftszonenplan und der Zonenplan des Baugebietes mit dem Baureglement.

Sachlage

1. Im Jahre 1986 bildete der Gemeinderat Grub eine Planungskommission, welche mit der Revision der Ortsplanung betraut wurde. Diese Kommission setzte sich aus Vertretern des Gemeinderates und neun Mitgliedern aus der Bevölkerung zusammen. Er beauftragte das Planungsbüro Planpartner AG, St.Gallen, mit der Begleitung der erforderlichen Arbeiten.
2. Der Entwurf des Gemeinderichtplanes wurde im Mai/Juni 1988 der öffentlichen Vernehmlassung unterstellt. Die Vernehmlassung der neuen Zonenplanung mit Baureglement erfolgte im März 1989.
3. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 des EG z RPG (bGS 721.1) am 24. August 1989 der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum amtsinternen Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - St.Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Regionales Sekretariat App. A.Rh.
 - Heimatschutz Appenzell A.Rh.
 - Direktion für Landwirtschaft und Forstwesen AR
 - Amt für Umweltschutz
 - Tiefbauamt

Den zusammenfassenden Vorprüfungsbericht hat das kantonale Planungsamt nach einem vorgängigen Gespräch im Beisein des Baudirektors und Vertretern der Planungskommission am 17. Mai 1990 dem Gemeinderat eröffnet.

4. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 25. August bis 24. September 1990. Eine Einsprache wurde in der Folge als Rekurs an den Regierungsrat weitergezogen und von diesem entschieden. Das Rekursverfahren ist abgeschlossen. Die Planungsinstrumente wurden angepasst. Die vorliegende Planung wurde am 8. Februar 1993 vom Gemeinderat erlassen. Am 7. März 1993 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Grub dem Zonenplan und dem Baureglement mit 274 JA gegen 70 NEIN deutlich zugestimmt.
5. Mit Schreiben vom 19. April 1993 beantragte der Gemeinderat Grub beim Regierungsrat von Appenzell A.Rh. die Genehmigung der revidierten Ortsplanung. Anlässlich der Ausarbeitung des Genehmigungsantrages zeigte sich, dass diverse im Rahmen der Vorprüfung beanstandete Mängel nicht behoben waren. Es betraf dies insbesondere ein nicht bereinigter Konflikt betreffend Bauzone - Gewässerschutz im Gebiet Weiherwies. Ebenfalls waren Anpassungen in bezug auf Natur- und Kulturobjekte angezeigt. Nach einer Besprechung im Beisein des Baudirektors und Vertretern der Gemeinde am 15. September 1993 einigte man sich auf die Behebung der obgenannten Mängel vor der Ausarbeitung eines Genehmigungsantrages.
6. Mit Schreiben vom 20. April 1994 reichte die Gemeinde die überarbeitete Richtplanung ein. Es konnte festgestellt werden, dass diese nun den Vorgaben der Vorprüfung entspricht. Noch nicht bereinigt war der Gewässerschutzkonflikt.
7. Mitte 1994 teilte das BUWAL mit, dass der Dorfweiher Grub als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung eingestuft wurde, was einen entsprechenden Schutz auf kommunaler Ebene erfordert. Wie der Gemeinderat Grub mit Schreiben vom 11. Oktober 1994 vorschlägt, soll dieser Schutz durch eine Umteilung der betroffenen Flächen in die Grünzone erfolgen. Um die Genehmigung der Ortsplanung nicht zusätzlich zu verzögern, soll das Umzonungsverfahren im Anschluss an die Genehmigung der neuen Planungsinstrumente erfolgen.
8. Nach langer Verzögerung konnten schliesslich auch die Grundwasserschutzzonen Weiherwies aufgelegt werden. Während der Auflagefrist vom 22. März bis 20. April 1995 sind keine Einsprachen eingegangen. Der Genehmigung dieser Zonen steht somit aus ortsplanerischer Sicht nichts entgegen. Das pendente Verfahren der Genehmigung der Ortsplanung konnte somit wieder aufgenommen werden.

9. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:

- 3 Expl. Gemeinderichtplan M 1:5'000 (gerollt, Colorkopie)
- 3 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
- 5 Expl. Baureglement
- 5 Expl. Zonenplan M 1:2'500 (gerollt, Colorkopie)
- 5 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 (gerollt, Colorkopie)
- 5 Expl. Planungsbericht.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des Einführungsgesetzes zum Raumplanungsgesetz (EG z RPG; bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG z 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 nachfolgende Prüfung erfolgt auf dieser Grundlage.

Die eingereichten Planungsinstrumente lassen auf eine exakte Arbeit schliessen. 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. 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.
- 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 Abs. 1 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 sind diesen Fragen eigene Kapitel gewidmet.
- d) Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPV legen die Behörden dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden können. In bezug auf innerörtliche Nutzungsreserven sind die Möglichkeiten in den Appenzeller Gemeinden eingeschränkt. Durch die leichte Anhebung der maximalen Ausnützungsziffer und die Bezeichnung von Quartierplangebieten werden aber die Voraussetzungen für eine haushälterische Nutzung des Baulandes geschaffen.
- e) Gemäss Art. 10 des Waldgesetzes (WaG) 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. Die Gemeinde hat diese Arbeiten bereits in Angriff genommen. Um die Nutzungsplanung nicht weiter zu verzögern, sollen die revidierten Planungsinstrumente aber dennoch ohne Waldfeststellung rechtskräftig werden.

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.

Die Grösse des vorliegenden Zonenplanes entspricht unter Berücksichtigung der Erhältlichkeit des Baulandes dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2 sind in Grub 0.5 bis 1.0 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäss Planungsbericht (S. 11) weist der neue Zonenplan im Gebiet Sonder eine Gewerbezone mit ei-

ner unüberbauten Fläche von 0.4 ha auf. Weitere 1.06 ha sind im Gemeinderichtplan dem Bauentwicklungsgebiet zugewiesen. Die nach kantonalem Richtplan erforderliche Zonenfläche wird nicht erreicht. Doch dürften zusammen mit den Richtplangebieten spätere Optionen offen sein. Es wird der Gemeinde möglich sein, fallweise Reserve-Gewerbeflächen in die erste Etappe zu überführen.

c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, ist das Gebiet Krähtobel als landschaftlich empfindlich bezeichnet. Die Gemeinde muss daher eine Auszonung prüfen oder zumindest durch planerische Mittel sicherstellen, dass durch entsprechende Sondernutzungspläne dem Aspekt des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird. Da die fragliche Fläche im Krähtobel als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet ist und infolge der Grundwasserschutzzone ohnehin nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar ist, erscheint eine Überlagerung mit Quartierplanpflicht als nicht zwingend. Dennoch ist die Behörde im Falle eines Bauvorhabens an den Inhalt der kantonalen Richtplanung gebunden.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die Bauzonenausscheidung berührt keine kantonalen Schutzzonen. Auf die im kantonalen Schutzzonenplan ausgeschiedenen Kulturobjekte wird lediglich im Richtplan hingewiesen. Der Zonenplan enthält, die Bauzonen betreffend, somit nur einen Teil der Informationen aus dem kantonalen Schutzzonenplan. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen aus der kantonalen Schutzzonenplanung den kommunalen Bestimmungen vorgehen.

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG z 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 und wird demnächst dem Erlassverfahren unterstellt. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

b) Grundwasserschutzzonen

Der Konflikt Bauzone - Grundwasserschutzzonen Weiherwies wurde mit der öffentlichen und in der Folge nicht angefochtenen Schutzzonenplanung bereinigt.

c) Kulturobjekte

Die Gemeinde Grub ist überaus reich an kulturgeschichtlich wertvollen Bauten. Dementsprechend erfreulich ist es, dass die Gemeinde bemüht ist, ihre wertvolle Bausubstanz zu erhalten. Gemäss Art. 16 EG z RPG sind Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten und Bauteile als Kulturobjekte zu bezeichnen. Solche Kulturobjekte werden von der Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet (Art. 18 EG z RPG). Gestützt auf ein Ortsbildinventar hat die Gemeinde Grub in ihrer Richtplanung verschiedene Bauten ausserhalb der Bauzone als "schützenswert" bezeichnet. Gemäss Richtplanziel möchte sie, dass diese Objekte in die kantonale Schutzzonenplanung aufgenommen werden. Die Baudirektion wird diese Anträge um Aufnahme in den kantonalen Schutzzonenplan prüfen. Das Ergebnis dieses Verfahrens bleibt vorbehalten.

2.5 Zonenplan: Lärmschutz

Gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.331) dürfen nur dort neue Bauzonen ausgeschieden oder bestehende Bauzonen erschlossen werden, wo die Planungswerte eingehalten oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Entlang der Staatsstrasse werden diese Planungswerte durchgehend überschritten. Im Bereich der neuen Gewerbezone Halten wurde aus diesem Grund eine Quartierplanpflicht erlassen. Dabei werden die entsprechenden Massnahmen rechtlich gesichert werden können.

Im Bereich der überbauten, bzw. voll erschlossenen Wohnzonen im Dorf werden teilweise die Immissionsgrenzwerte überschritten. Damit wird grundsätzlich der Eigentümer der lärmverursachenden Anlage (Staatsstrasse) sanierungspflichtig. Es besteht aber auch die Möglichkeit, lärmvorbelastete Gebiete der nächst höheren Immissionsstufe zuzuteilen, was die Gemeinde vorliegend getan hat. Dies ermöglicht wohl eine Überbauung der fraglichen Flä-

chen, entbindet den Anlagenbetreiber aber auch von seiner Sanierungspflicht. Dieses Vorgehen ist dann problematisch, wenn eine Lärmvorbelastung angenommen wird, ohne die Sanierungsmöglichkeiten geprüft zu haben.

2.6 Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG z RPG. Im Rahmen der Vorprüfung zwingend verlangte Änderungen sind 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 des EG z RPG (bGS 721.1), folgende Anträge:

1. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 13. April 1993 sei zu genehmigen; es sei darauf hinzuweisen, dass bezüglich Fuss- und Wanderwegen, die nach dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege erlassenen Pläne massgebend sein werden.
2. Der Zonenplan M 1: 2'500 und der Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 seien zu genehmigen:
3. Das Baureglement vom 13. April 1993 sei zu genehmigen.
4. Die Gemeinde Grub sei aufzufordern, die Waldränder zusammen mit der Zonenplanänderung Dorfweiher anschliessend an die Genehmigung der Ortsplanung aufzulegen.
5. Die Gemeinde Grub sei aufzufordern, bis Ende Oktober 1995 eine revidierte Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle zu erstellen und in einfacher Ausführung (Originalplan) der Baudirektion einzureichen.
6. 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 Grub **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 30. JUNI 1895