

Sitzung vom 11. Dezember 2018

Nr. 60

Revision Gemeinderichtplan Erlass Planungszone

Die im Mai 2014 vom Stimmvolk angenommene Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes hat zur Folge, dass der kantonale Richtplan sowie das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz angepasst werden müssen. Der Grundsatz "Innen- vor Aussenentwicklung" ist explizit und mehrfach im Gesetzesentwurf verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben - nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde - vergrössert werden dürfen.

Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan verfügt die Gemeinde Trogen über eine zu grosse Bauzone und ist verpflichtet, die Bauzonenreserve um mindestens 2.0 ha zu reduzieren.

Gemäss Schreiben vom Departement Bau und Volkswirtschaft vom 26. März 2018 wurden die Gemeinderäte der Gemeinden mit zu grossen Bauzonen angewiesen, alle Grundstücke, bei denen es nicht zum Vornherein ausgeschlossen erscheint, dass sie bei der Zonenplanrevision dem Nichtbaugelände zugewiesen werden, bis spätestens am 31. Dezember 2018 mit einer kommunalen Planungszone nach Art. 55 Abs. 1 lit. a Baugesetz (BauG) zu belegen. Anschliessend oder parallel dazu soll der kommunale Richtplan erstellt und dem Departement Bau und Volkswirtschaft Appenzell A.Rh. zur Vorprüfung eingereicht werden.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 22.05.2018 (Protokoll Nr. 99) auf Antrag der Baubewilligungs- und Planungskommission (BPK) den Beschluss gefasst, dass die Ortsplanungsrevision gemäss dem Vorschlag vom Planungsbüro Stritmatter Partner AG an die Hand genommen werden soll.

Am 20. August 2018 informierte der Gemeinderat im Haus Vorderdorf über die Ortsplanungsrevision und auch über die anstehenden Planungszone.

Heute legt die BPK ihren Bericht und Antrag zum Erlass einer Planungszone in Trogen vor und beantragt dem Gemeinderat, in ihrem Sinne zu entscheiden. Während der Geltungsdauer der Planungszone sind alle Vorkehren zu unterlassen, was die Planung erschweren könnte. Baubewilligungen für neue Bauten, Anlagen oder Nutzungen gemäss der bisherigen Zonenordnung können auf den betroffenen Grundstücken nicht mehr erteilt werden.

Erwägungen

Die BPK hat ihre Anträge zu den zwölf in Frage kommenden (Teil-)Flächen ausführlich und nachvollziehbar begründet. Einzig die Parzelle Nr. 1073 (Welz) wird im Gemeinderat noch diskutiert (wie bereits in der BPK). Im Sinne der Gleichbehandlung aller ähnlich gelegenen Grundstücke soll sie aber definitiv mit einer Planungszone überlagert werden.

Die Planungszone weist mehr m² auf als aufgrund der kantonalen Vorgaben verlangt. Die BPK wird nun die in Frage kommenden Flächen nochmals prüfen und definitiv für den notwendigen Gemeinderatsentscheid und die anschliessende öffentliche Auflage der Zonenplanänderung vorbereiten.

Im Antrag schlug die BPK vor, wegen den bevorstehenden Feiertagen die Rechtsmittelfrist um dieses Terminfenster zu verlängern. In Abweichung dazu wird beschlossen, ohne Rücksicht darauf die Planungszone ordentlicherweise vom 14.12.2018 bis 15.01.2019 öffentlich auszuscheiden. Vor und nach den Feiertagen bleibt genügend Zeit, um gegen den Erlass der Planungszone Einsprache zu erheben.

Der Erlass der Planungszone wurde mit den betroffenen Grundeigentümern vorbesprochen. Sie erhalten zudem gemäss Art. 55 Abs. 3 BauG eine persönliche Anzeige. Eine Einsprache hat keine aufschiebende Wirkung.

Beschluss

1. Gestützt auf Art. 54 und 55 BauG erlässt der Gemeinderat die Planungszone für die Parzellen Nr. 70, 87, 88, 118, 339, 340, 1073 und für Teilflächen auf den Parzellen Nr. 23, 336, 341, 715, 1188 gemäss dem Plan "Erlass Planungszone" vom 27.11.2018.
2. Die Planungszone wird vom 14.12.2018 bis 15.01.2019 öffentlich aufgelegt. Das Bausekretariat wird beauftragt, die öffentliche Publikation zu veranlassen und die Mitteilungen an die betroffenen Grundeigentümer zur Unterschrift vorzubereiten.
3. Das Bausekretariat wird ferner beauftragt, beim Grundbuchamt den Erlass der Planungszone auf den betroffenen Grundstücken zur Anmerkung anzumelden.

Protokollauszug an

- GR Marc Fahrni, Präsident BPK
- Bausekretariat
- Akten Gemeindeganzlei

versandt am 20. Dez. 2018

GEMEINDERAT TROGEN

 
D. Altherr
Gemeindepräsidentin


A. Rutz
Gemeindeschreiberin

