



Gemeinde Reute; Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610, 692; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. November 2023 ersucht der Gemeinderat Reute um die Genehmigung des Teilzonenplans Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 und des Überbauungsplans Mohren 4. Der Überbauungsplan Mohren 4 wird durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Die Baugesellschaft Sonnenschein beabsichtigt, in der Gemeinde Reute, Gebiet Mohren, auf der Parzelle Nr. 426 eine Wohnüberbauung zu erstellen. Die Gemeinde Reute plant, in diesem Kontext einen öffentlichen Spielplatz, öffentliche Autoabstellplätze und eine Entsorgungsstelle auf der Parzelle Nr. 692 zu realisieren. Die angestrebte Entwicklung bedingt verschiedene Anpassungen am Zonenplan.
3. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 umfasst auf den Parzellen Nrn. 449 und 610 eine Auszonung einer Fläche von 1'056 m² von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Landwirtschaftszone. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 426 im Umfang von 1'392 m² soll von der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont werden. Die Gemeinde Reute plant zudem, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 426 sowie die Parzelle Nr. 692 im Umfang von 336 m² von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen. Im Bereich der Ahornstrasse soll ausserdem eine Fläche von 6 m² vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. In einem separaten Verfahren werden koordiniert zur Genehmigung des Teilzonenplans Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 die momentan festgelegten Waldgrenzen an die neuen Bauzonenabgrenzungen angepasst.
4. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Entwurf des Teilzonenplans Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 vorgeprüft. Mit Bericht vom 27. Februar 2023 konnte der Gemeinde Reute, vorbehältlich notwendiger Anpassungen, ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Der Gemeinderat Reute hat die Bevölkerung vor der Mitwirkungsfrist im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung über das Vorhaben informiert. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 wurde zwischen dem 20. März 2023 und dem 19. April 2023 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei schriftliche Eingaben eingereicht. Diese hatten keine Auswirkungen auf den Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692.
6. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 lag vom 5. August 2023 bis zum 4. September 2023 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein.



7. Der Gemeinderat Reute erliess den Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 am 20. September 2023 und unterstellte die Planung dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 7. Oktober 2023 bis zum 26. Oktober 2023 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird dann erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Reute ist vom ISOS nicht betroffen.

b) Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.2, muss die Gemeinde Reute die Wohn-, Misch- und Kernzonen nicht reduzieren. Der Regierungsrat hat den Gemeinderichtplan der Gemeinde Reute am 21. September 2021 genehmigt (RRB-2021-431). Die konzeptionelle Raumplanung über die künftige Entwicklung der Gemeinde Reute liegt demnach vor. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 kann deshalb als eigenständige Planung unabhängig von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplanrevision) beurteilt werden.

Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.4, regelt die Bedingungen für flächengleiche Kompensationen von Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb der gleichen Gemeinde. Die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein. Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie das Gebiet, das ausgezont wird. Basierend auf einem Bebauungskonzept ist der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die Gemeinden gemäss Art. 56 BauG geeignete Massnahmen ergreifen, um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 beinhaltet die als Kompensation notwendige Auszonung. Zudem ist der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 mit dem Überbauungsplan Mohren 4 koordiniert. Dieser sichert eine verdichtete und qualitätsorientierte Bebauung. Alle Flächen, die vom Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 betroffen sind, weisen die gleiche öV-Erschliessungsgüte auf. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans.



c) Gemeinderichtplan

Der Beschluss S. 4.1.1 des Gemeinderichtplans der Gemeinde Reute beinhaltet die vorliegende Anpassungen des Zonenplans. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 ist mit dem geplanten Verlauf der Bauzonenabgrenzung im Gemeinderichtplan der Gemeinde Reute abgestimmt. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 erfüllt die Vorgaben des Gemeinderichtplans der Gemeinde Reute.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen dabei die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Die angestrebte Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Der vorliegende Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 ermöglicht die bessere Ausnützung der Bauzone. Anstelle einer aus raumplanerischer Sicht nicht erwünschten Entwicklung am Siedlungsrand, wird eine Baulücke im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet geschlossen. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 erfüllt die Vorgabe von Art. 1 RPG.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Mit dem Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 wird die Einwohnerkapazität der Wohn-, Misch- und Kernzonen in der Gemeinde Reute nicht vergrössert. Der Überbauungsplan Mohren 4 bezweckt eine verdichtete und qualitätsorientierte Bebauung einer Baulücke im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Die Realisierung der Überbauung ist vertraglich gesichert.

b) Vorgaben des Baugesetzes

Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen gemäss ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zuzuweisen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Art. 31 Abs. 2 BauG). Die vom Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 betroffenen Flächen auf den Parzellen Nrn. 449 und 612 werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Das betroffene Gebäude Assek.-Nr. 245 auf der Parzelle Nr. 449 wird für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG sind in Wohn- und Gewerbezone Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zulässig. Gemäss Art. 26 BauG sind in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlage nur öffentliche oder den öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.



Die geplanten Zonenzuweisungen erweisen sich als zweckmässig. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Baugesuchsprüfungskommission der Gemeinde Reute.

Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Realisierung der Überbauung ist vertraglich gesichert.

c) Vorgaben des Waldgesetzes

Nach Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung anzuordnen. Das Amt für Raum und Wald trifft gemäss Art. 7 Abs. 1 der kantonalen Waldverordnung (kWaV; bGS 931.11) beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen auf Antrag der Gemeinde die zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen erforderlichen Waldfeststellungen. Die Waldfeststellung wurde durchgeführt. Sie lag gleichzeitig mit dem Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 öffentlich auf. Gegen die Waldfeststellung ging keine Einsprache ein. Das Amt für Raum und Wald genehmigt die Waldfeststellung mit separatem Beschluss.

d) Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 kann erteilt werden.

e) Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat Reute wird angewiesen, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat Reute wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Mohren, Parz. Nrn. 426, 449, 610 und 692 die Mehrwertabgabe innert drei Monaten festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen, erhoben werden. Die Regeln für den Fristenstillstand gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Gemeinderat Reute (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9000 St. Gallen (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Baukoordinationsdienst
Grundstücksschätzungsbehörde

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 21. Februar 2024