



25. November 1997

L.

Gemeinde Schönengrund: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 22. Oktober 1997 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 7. Juli 1997 ersucht der Gemeinderat Schönengrund um die Genehmigung der neu erarbeiteten Planungsinstrumente.

Sachlage

1. Am 10. November 1987 unterzeichnete der Gemeinderat Schönengrund einen Vertrag mit dem Planungsbüro Felix Schmid AG, Rapperswil (heute: Spaargaren Partner AG, Rapperswil) und übertrug ihm die Durchführung der Revision der Ortsplanung. Er bestellte gleichzeitig eine Planungskommission zur Beratung und Entscheidvorbereitung für den Gemeinderat.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 des EG zum RPG (bGS 721.1) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Amt für Umweltschutz
 - Direktion für Landwirtschaft und Forstwesen
 - Regionales Sekretariat App. A.Rh.

In einem umfassenden Bericht vom 17. Januar 1991 nahm das Planungsamt zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 2. September bis 1. Oktober 1991. Gegen den Zonenplan (Bauzonen M 1:2000, Landwirtschaftszonen M 1:5000) wurde eine Einsprache eingereicht. Diese richtete sich gegen die Nichteinzonung im Gebiet Fuchsstein. Gegen das Baureglement erfolgte keine Einsprache. Mit Entscheid vom 3. November 1992 wurde die Einsprache abgelehnt. Dagegen wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben, den er am 8. Februar 1994 abwies.

Vom 24. Mai bis 26. Juni 1995 erfolgte die öffentliche Auflage zur Festlegung der Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen. Nachdem keine Einwendungen dagegen erhoben wurden, hat die Forstdirektion mit Verfügung vom 11. Juli 1995 die Waldgrenzen gemäss dem Waldgrenzenplan 2308/5/1a vom 3. Mai 1994 festgelegt.

Vom 3. Oktober bis 3. November 1996 erfolgte eine weitere öffentliche Planauflage für eine Planänderung in einem Teilgebiet. Dagegen gingen keine Einsprachen ein.

Im Gebiet Mühleli wurde eine Fruchtfolgefläche nicht dem landwirtschaftlichen Vorranggebiet zugeschrieben. Die betroffenen Grundeigentümer haben ihr Einverständnis mit der Unterzeichnung eines Teilzonenplanes zur nachträglichen Ausscheidung bekundet.

Sämtliche Ergänzungen sind in die zu genehmigenden Gesamtpläne aufgenommen worden.

4. Am 4. Mai 1997 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Schönengrund dem Zonenplan und dem Baureglement mit 131 JA gegen 61 NEIN zugestimmt.
5. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 3 Expl. Zonenplan M 1:2000
 - 3 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5000
 - 1 Expl. Ergänzung zum Landwirtschaftszonenplan M 1:5000
 - 3 Expl. Gemeinderichtplan M 1:5000/1:2000- 3 Expl. Bericht zur Ortsplanung
 - 3 Expl. Baureglement- 1 Expl. Abstimmungsprotokoll vom 4. Mai 1997

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu unterrichten und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Ortsplanungskommission orientierte die Bevölkerung verschiedentlich über den Planungsstand. Vor der öffentlichen Planauflage fand eine Planausstellung statt. In dieser Zeit konnten schriftliche Anregungen bei der Gemeindekanzlei eingereicht werden. Zusätzlich fand eine Sprechstunde statt, an der Behördenmitglieder und Planer über allfällige Fragen Auskunft gaben. Im Vorfeld der Abstimmung führte die Gemeinde eine öffentliche Orientierungsversammlung durch. Information und Mitwirkung sind im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet worden.
- 1.2 Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff EG zum RPG (Erlass von Nutzungsplänen und Baureglementen) 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.

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 im wesentlichen auf allgemeine Erklärungen zur Ortsplanung. Es werden keine detaillierten Interessenabwägungen zu den Bauzonen dargelegt.

b) Übersicht über den Stand der Erschliessung

Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Im Planungsbericht ist eine auf der Grundlage der überarbeiteten Zonenplanung basierende Übersicht geschaffen worden.

c) 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. Im Planungsbericht sind Hinweise auf diese Anforderungen enthalten.

d) Waldfeststellung

Gemäss Art. 10 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. Mit separater Verfügung sind die Waldränder festgelegt worden. Im Zonenplan sind sie als Hinweis eingetragen.

e) Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer Bauzonen und die Erschliessung bestehender Bauzonen darf nach der Lärmschutzverordnung nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten sind, oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die Prüfung hat ergeben, dass die planerischen Voraussetzungen für die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften erfüllt sind. Der nahe der Bauzone liegende Pistolenstand ist saniert worden, sodass die Grenzwerte in den angrenzenden Gebieten eingehalten werden können.

f) Grundwasserschutz

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss Karte der Gewässerschutzbereiche sind im Gemeinderichtplan dargestellt. Im Gebiet Tanne ist mit Entscheid der Gewässerschuttkommission vom 25.1.1994 ein Teilstück aus der provisorischen Grundwasserschutzzone entlassen worden. Der verbleibende Teil ist im Plan nicht dargestellt. Ebenfalls nicht dargestellt ist jener Bereich, der in die Bauzone hineinragt. Nach mündlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz kommt dieser voraussichtlich in die Zone S3 zu liegen. Diese Zone wäre grundsätzlich bebaubar,

jedoch nur mit Baubeschränkungen. Dieser wichtige Hinweis auf die provisorische Schutzzone S und die damit verbundenen Beschränkungen fehlen in den Ortsplanungsunterlagen.

Im Bereich Kugelmoos - Wolfenschwendli ist die Grundwasserschutzzone S ungenau dargestellt. Zusätzlich ragt ein Teil ins übrige Gemeindegebiet, das im Richtplan für eine spätere Einzonung vorgesehen ist. Wie das Amt für Umweltschutz bestätigt, ist zur Zeit eine Prüfung des Quellensystems im Gange.

Es ist wichtig, dass die provisorischen Grundwasserschutzzonen mit ihrem aktuellen Stand der Abklärungen in den Ortsplanungsunterlagen dargestellt werden, da sie für den Grundeigentümer allenfalls mit Beschränkungen verbunden sind. Der Richtplan ist zu diesem Zwecke mit einem separaten Plan zu berichtigen. Dieser ist dem Regierungsrat gemäss Art. 21 Abs. 3 EG zum RPG zur Genehmigung zu unterbreiten. Möchte am Quellenschutz nicht weiter festgehalten werden, müsste die Gemeinde bei der Umweltschutz- und Energiedirektion die Entlassung aus den Gewässerschutzbereichskarten beantragen.

Art. 20 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Stand am 1. April 1993); GSchG; SR 814.20 verlangt die Ausscheidung von Schutzzonen. Es ist Sache der Fassungseigentümer, die Grundlagen zu beschaffen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen für die öffentlichen Wasserversorgungen voranzutreiben.

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 Schönengrund mit 350 bis 400 Einwohnern angegeben. Im Planungsbericht zur Ortsplanung wird die Kapazität des Zonenplanes mit 468 Einwohnern ausgewiesen und ist damit leicht überschritten.

Bei der Beurteilung ist davon auszugehen, dass sich der Zielhorizont des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000, derjenige der Ortsplanung auf das Jahr 2011 bezieht. Die Richtplanvorgabe ist deshalb anzupassen und zu aktualisieren. Zur Zeit steht der kantonale Richtplan in Überarbeitung. Eine Bevölkerungsprognose liegt im Entwurf vor. Diese rechnet bis ins Jahr 2010 für Schönengrund mit 520 Einwohnern. Davon wohnen 185 Einwohner ausserhalb der Bauzonen. Die Bauzonen selber sind somit auf einen Bedarf von 335 Einwohnern zu dimensionieren. Die neuste Prognose rechnet mit einem schwächeren Wachstum als der noch gültige kantonale Richtplan. Unter diesem Gesichtspunkt betrachtet, liegt der Zonenplan um 133 Einwohner über dem voraussichtlichen Zielwert.

Die revidierte Ortsplanung erfüllt die Planungsvorgaben und die bundesrechtlichen Anforderungen nicht ganz in der gewünschten Konsequenz. Die Hauptgründe liegen vor allem in den kleinräumigen Verhältnissen und der bestehenden lockeren ländlichen Bebauung. Die Baulandhortung und damit die beschränkte Erhältlichkeit von Bauland ist ein weiterer Grund, für die Überkapazität. Die Gemeinde will sich an verschiedenen Stellen Optionen für mögliche bauliche Entwicklungen offenhalten und

diese nicht aus Kapazitätsgründen auf wenige Parzellen beschränken. Die vorliegende Ortsplanung ist vom alten Bebauungsplan stark präjudiziert. So sind lediglich Auszonungen und keine Neueinzonungen vorgenommen worden. Gegenüber dem alten Zonenplan konnte immerhin eine Reduktion der Bauzonenflächen von ca. 6 ha erreicht werden.

Die angeführten Zielwerte sind der Gemeinde bei der Ausarbeitung ihrer Ortsplanung noch nicht zur Verfügung gestanden. Eine nochmalige Diskussion der Bauzonen in der Gemeinde ist nicht vorstellbar. Die Baudirektion unterbreitet deshalb die Ortsplanung Schönengrund dem Regierungsrat zur Genehmigung.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2 sind 0.5 bis 1 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Im Planungsbericht (S. 7) führt der Gemeinderat aus, dass er diese Forderung sorgfältig überprüft hat, jedoch keine geeigneten Flächen als Gewerbeland zur Verfügung stehen.

Dem ist beizufügen, dass in der St. Gallischen Nachbargemeinde Wald-St. Peterszell, unmittelbar angrenzend an die Gemeinde Schönengrund, Gewerbebauten in einer entsprechenden Bauzone vorhanden sind, von denen auch Schönengrund profitieren kann.

Im Zonenplan sind einige Flächen in Kernzonen und Wohn- und Gewerbezone noch unüberbaut, die eine Kapazität von 40 Arbeitsplätzen aufweisen. Es ist planerisch mit dieser Zonenausscheidung nicht sichergestellt, dass diese Kapazitäten auch tatsächlich genutzt werden, weil in diesen Mischzonen auch reine Wohnbauten erstellt werden können. Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze wird aufgrund des Baulandangebotes nicht leicht zu schaffen sein. Die Gemeinde wird sich diesem Problem weiter annahmen müssen.

c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im kantonalen Richtplan, Übersicht Nr. 1 ist in dem Gebiet Fuchsstein landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet ausgeschieden. Durch die Nichteinzonung ist dieser Richtplanvorgabe Rechnung getragen.

d) Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind im Landwirtschaftszonenplan als landwirtschaftliches Vorranggebiet bezeichnet.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Im Gemeinderichtplan sind auch die Schutzgegenstände aus dem kantonalen Schutzzonenplan aufgeführt. Im Gebiet Oberstocken fehlen zwei Naturschutzgebiete. Der Vollständigkeit halber sind diese im Gemeinderichtplan nachzutragen. Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Festlegungen im kantonalen Schutzzonenplan den kommunalen Plänen vorgehen.

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 und dem Vollzug 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 (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. Die beiden Richtplankarten Fusswegnetz und Wanderwegnetz sind am 7. Mai 1996 vom Regierungsrat genehmigt worden. Diese Pläne gehen der kommunalen Richtplanung vor.

b) Richtplangebiete

Die beiden Richtplangebiete im Dorf in einem Umfang von 2.25 ha stellen eine zweckmässige spätere Ergänzung des Siedlungsgebietes dar.

Zwei zusätzliche grössere Flächen sind als Kur- und Erholungsgebiet bezeichnet. Konkrete Nutzungsabsichten bestehen keine. Die Gemeinde will sich damit zukünftige Optionen offenhalten.

2.5 Zonenplan

a) Zone für Skisport

Mit dem Abbruch der Sesselbahn und des Skiliftes hat der alpine Skisport an Bedeutung verloren. Die Ausscheidung einer Zone für Skisport im vorliegenden Ausmass kann sachlich nicht mehr begründet werden. Aus zeitlichen Gründen war eine Anpassung nicht mehr möglich. Bei nächster Gelegenheit ist die Ausscheidung der Zone für Skisport deshalb zu überprüfen.

b) Zonenplandarstellung

Der Zonenplan besteht aus zwei Plänen, einem Zonenplan M 1:2000 (Dorfgebiet) und einem Landwirtschaftszonenplan M 1:5000 (gesamtes Gemeindegebiet). Diese Aufteilung ist zweckmässig. Der Inhalt der Pläne ist vollständig und rechtlich eindeutig.

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.

In Art. 5 Baureglement werden die Masse der Regelbauweise festgelegt. In der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet ist die Gebäudehöhe auf 6.5 m und die Firsthöhe auf 11.00 m festgelegt. Bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten kann dieses Mass knapp sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Planungsamt im Vorprüfungsbericht einzig auf eine notwendige Höhenbeschränkung für Wohnbauten hingewiesen hat. Die Ausdehnung auf sämtliche Bauten hat die Gemeinde ohne Rücksprache selber bestimmt.

Art. 7 Baureglement umschreibt die Kernzone. Diese ist in Art. 26 EG zum RPG definiert. Es zeigt sich, dass die kommunalen Bestimmungen dem übergeordneten Recht nicht widersprechen und diese auch in nichts ersetzen.

Nach Art. 33 Baureglement werden zusätzlich zu den in Art. 2 ff. der kantonalen Bauverordnung aufgeführten Bauten und Anlagen weitere ausdrücklich als bewilligungspflichtig erklärt. Sie widersprechen dem übergeordneten Recht nicht. Bei den provisorischen Bauten stellt Art. 4 der Bauverordnung die Baubarackern für die Dauer der Bauausführung nicht unter die Bewilligungspflicht. Bei den Einfriedungen präzisiert das kommunale Recht, was unter ortsüblicher Einfriedung zu verstehen ist.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plan- und Reglements genehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom Mai 1997 sei unter dem folgenden Vorbehalt zu genehmigen:

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen S seien gemäss aktueller Karte der Gewässerschutzbereiche mit einem separaten Plan zu berichtigen. Möchte am Quellschutz nicht weiter festgehalten werden, müsste die Gemeinde bei der Umweltschutz- und Energiedirektion die Entlassung aus der Gewässerschutzbereichskarte beantragen. Dem Planungsamt sei so rasch als möglich mitzuteilen, welche der beiden Varianten bis zu welchem Zeitpunkt vollzogen werde.

2. Der Landwirtschaftszonenplan vom 4.5.1997 M 1:5'000 sei zu genehmigen.
3. Der Zonenplan vom 4. Mai 1997 M 1: 2'000 sei zu genehmigen.
4. Das Baureglement vom 4. Mai 1997 sei zu genehmigen.
5. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

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).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Amt für Umweltschutz
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Schönengrund *

*) 1 Expl. der Beilagen mit Genehmigungsvermerk

Herrn Rechtsanwalt lic. iur. Werner Rechsteiner, Unterer Graben 1, 9000
St. Gallen¹⁾ (z.Hd. der Rekurrenten)

¹⁾ Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung Schönengrund kann gegen den Rekursentscheid des Regierungsrates Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden.

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 28. NOV. 1997