



Gemeinde Trogen, Teilzonenplan Boden, Teilzonenplan Büel, Teilzonenplan Unterstadel; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Trogen vom 29. September 2009, wird um die Genehmigung der Teilzonenpläne Boden, Büel und Unterstadel durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Mit Entscheid des Regierungsrates vom 14. Februar 1995 konnte die Ortsplanung der Gemeinde Trogen genehmigt werden. Am 17. Oktober 2000 konnte der Regierungsrat zudem eine Teilrevision der Ortsplanung genehmigen. Aus Sicht der Gemeinde zeigt sich heute, dass die noch vorhandenen Entwicklungsreserven in Form unbebaubarer Bauzonenflächen nicht geeignet sind, eine massvolle Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen.
3. Im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung wurden Strategien für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung ausgearbeitet. Im Zentrum des überarbeiteten und vom Regierungsrat mit Entscheid vom 4. April 2006 genehmigten kommunalen Richtplans Teil Nutzung steht entsprechend die Bereitstellung von Bauland für unterschiedliche Bedürfnisse. Die im kommunalen Richtplan bezeichneten Gebiete liegen im Bereich östlich und westlich des Kinderdorfes Pestalozzi, wo sich die Gebiete Boden, Büel und Unterstadel befinden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und der Stiftung Kinderdorf Pestalozzi. Die Gemeinde Trogen beabsichtigt, in einer ersten Etappe die für die Sicherstellung der vorgesehenen Entwicklung notwendigen Flächen mittels der Teilzonenpläne Boden, Büel und Unterstadel ein-, resp. umzuzonen.
4. Die Teilzonenpläne wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Aufgrund der ersten Vorprüfung wurden die Unterlagen überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht. Die nun vorliegenden Planungsinstrumente berücksichtigen die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Bemerkungen.
5. Der Gemeinderat erliess die Teilzonenpläne am 13. März 2007.
6. Die Teilzonenpläne wurden vom 25. April 2007 bis 24. Mai 2007 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind 9 Einsprachen eingegangen. Dabei richteten sich einige Einsprachen gegen mehrere Planungsgebiete. Aufgrund der durchgeführten Augenscheine und Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat im Dezember 2007 alle Einsprachen behandelt und abgewiesen. Gegen diese ablehnenden Einspracheentscheide sind zwei Rekurse bei der Regierung eingereicht worden. Mit Entscheid vom 24. November 2009 hat der Regierungsrat einen Nichteintretensentscheid gefällt, der nicht angefochten wurde.



7. In der Abstimmung vom 27. April 2007 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Trogen dem Teilzonenplan Büel mit 406 JA zu 317 Nein, dem Teilzonenplan Boden mit 376 JA zu 348 NEIN und dem Teilzonenplan Unterstadel mit 404 JA zu 316 NEIN zugestimmt.

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.

B. Erwägungen

9. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

10. Die zur Einzonung vorgesehenen Gebiete sind aufgrund ihrer Ausrichtung, der ruhigen Lage, dem bebauten Umfeld und wegen dem engen Bezug zum Dorf für Wohnzwecke gut geeignet. Sie liegen ortsbaulich an sinnvollen Orten.

11. Das von der Gemeinde Trogen verfolgte Bevölkerungswachstum für die nächsten 10-15 Jahre von jährlich 1.5% erscheint sehr hoch. Dies würde eine Wiederholung der Wachstumsphase von anfangs der 90-Jahre über 10-15 Jahre bedeuten. Der kantonale Richtplan rechnet für den Kanton mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.5%.

12. Unter Berücksichtigung, dass gemäss kantonalem Richtplan die Gemeinde Trogen als Gemeinde mit Zentrumsaufgaben festgelegt ist, ist das von der Gemeinde angestrebte Wachstum nachvollziehbar. Als Standortgemeinde eines Teiles der kantonalen Verwaltung sowie der kantonalen Mittelschule sind die Absichten, Trogen zu einem Wohnstandort hoher Qualität zu machen legitim und erstrebenswert. Zudem ist zu erwähnen, dass die Infrastruktur aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungsschwundes heute eher überdimensioniert ist. Gerade aus diesem Grund kann zwecks einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur das vorgeschlagene Bevölkerungswachstum unterstützt werden, zumal die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen (ÖV-Anschluss) gut sind. Gemäss kantonalem Richtplan soll in Gemeinden mit Zentrumsaufgaben prioritär eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen geprüft werden.

13. Es wird begrüsst, dass die Gemeinde Trogen aktiv versucht, den Bodenmarkt mit Vertragslösungen zu beeinflussen. Der Ansatz, wonach im kommunalen Richtplan die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde abgestimmt auf die Überbaubarkeit und Erhältlichkeit definiert wird und somit die Grundlage für nachfragebedingte Einzonungen mittels Teilzonenplanverfahren geschaffen wird, ist sachgerecht. Mit dieser Massnahme kann sichergestellt werden, dass nur Flächen eingezont werden, die erhaltlich und überbaubar sind. Zudem kann vermieden werden, dass künftig auf Vorrat Flächen eingezont werden. Es ist kein Widerspruch zur übergeordneten Planung ersichtlich. Bereits im Rahmen der Vorprüfung des kommunalen Richtplanes wurde die von der Gemeinde Trogen angestrebte Entwicklungsstrategie kritisch gewürdigt. Mit den nun geplanten Einzonungen wird die angestrebte Strategie folgerichtig umgesetzt, wenn auch innerhalb einer sehr kurzen Zeitspanne. Die Absicht der Gemeinde, die Etappierung im Rahmen der weiteren Arealentwicklung unter Beizug des Planungsamtes festzulegen wird ausdrücklich begrüsst. Mit dieser Massnahme kann sichergestellt werden, dass der 15-Jahres-Bedarf zu keiner Zeit überschritten wird.



14. Die vorgesehenen Zonenabgrenzungen, die auf Topographie und mögliche Erschliessungsstudien abgestimmt sind, sind plausibel und zweckmässig.

15. Beim Teilzonenplan Unterstadel ist beim ehemaligen Bädli ein Gewässer eingezeichnet. Dieses ist heute eingedolt. Die Lage des erwähnten Gewässers lässt sich im Moment nicht klar feststellen. Im Rahmen der Arealentwicklung muss die Freihaltung / Freilegung des Gewässers aufgezeigt und im Sondernutzungsplan mit einem Freihaltebereich gesichert werden.

16. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Teilzonenpläne erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Boden wird genehmigt (Art. 49 BauG).
2. Der Teilzonenplan Büel wird genehmigt (Art. 49 BauG).
3. Der Teilzonenplan Unterstadel wird genehmigt (Art. 49 BauG).
4. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

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. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Trogen (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 22. Januar 2010

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber