



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

31. Juli 1990
L.

Gemeinde Stein: Totalrevision der Ortsplanung; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 9. Juli 1990 ist zu entnehmen:

1. Mit Schreiben vom 27. Dezember 1989 ersucht der Gemeinderat Stein um die regierungsrätliche Genehmigung der Instrumente der vollständig überarbeiteten Ortsplanung. Zu diesen Instrumenten gehören die Zonenpläne "Dorf" und "Rämsen", der Landwirtschaftszonenplan, der Gemeinderichtplan mit Bericht sowie das Baureglement.
2. Am 16. November 1985 schloss der Gemeinderat Stein mit dem Planungsbüro Eigenmann, St. Gallen, einen Vertrag zur Ueberarbeitung der Ortsplanung ab. Eine Kommission, die sich aus Mitgliedern des Gemeinderates und weiteren Personen verschiedener Interessensrichtungen aus der Dorfbevölkerung zusammensetzte, war für die Durchführung der Revisionsarbeiten verantwortlich. Die erarbeiteten Entwürfe der Planungsinstrumente wurden vom 10. August bis 17. September 1987 der Volksdiskussion unterstellt. Am 3. September 1987 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt. Während dieser Zeit sind im Sinne der Mitwirkungsrechte fünf schriftliche Eingaben eingereicht worden, die bei der Bereinigung der Planungsinstrumente zum Teil berücksichtigt werden konnten.
3. Mit Schreiben vom 9. September 1987 hat das Planungsbüro Eigenmann die Ortsplanungsunterlagen der Baudirektion im Sinne von Art. 47 EG zum RPG zur Vorprüfung unterbreitet. Die Vorprüfungsunterlagen sind kantonsintern einem Mitberichtsverfahren unterstellt und des weiteren sind der St. Gallisch-Appenzellische Naturschutzbund sowie der Heimatschutz von Appenzell A.Rh. zur Stellungnahme eingeladen worden. Den zusammenfassenden Vorprüfungsbericht hat das kantonale Planungsamt nach einem vorgängigen Gespräch im Beisein des Baudirektors und von Vertretern der Planungskommission am 27. Juli 1988 dem Gemeinderat eröffnet.

4. Vom 6. Februar bis 7. März 1989 wurden die Zonenpläne und das Baureglement öffentlich aufgelegt (vgl. Amtsblatt Nr. 5 vom 1. Februar 1989, Seite 104). Innert dieser Frist gingen drei Einsprachen ein, die aufgrund von Verhandlungen zurückgezogen wurden. Anlässlich der Urnenabstimmung vom 26. November 1989 haben die Stimmbürger von Stein dem Zonenplan mit 411 Ja zu 187 Nein und dem Baureglement mit 413 Ja zu 181 Nein zugestimmt. Der Gemeinderichtplan ist gemäss Art. 21 Abs. 3 EG zum RPG vom Gemeinderat zu erlassen und dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Dieser Erlass erfolgte am 13. Dezember 1988. Das kommunale Verfahren zur Annahme der Planungsinstrumente gemäss Art. 21 und 48 ff. EG zum RPG ist damit abgeschlossen. Nach Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglement 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.
5. a) Gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 hat die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, 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. Sie hat ferner darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

b) Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrumentarium erfüllt diese Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes. Ueber die Nutzung des Bodens, die Ausgestaltung der Besiedlung sowie die Erhaltung von natürlichen Lebensgrundlagen enthalten die Planungsgrundlagen ausführliche und detaillierte Angaben. Im Planungsbericht wird im Anhang III unter Punkt 5 ausgeführt, wie die im Raumplanungsgesetz enthaltenen Anforderungen an die Nutzungspläne nach Ansicht der Gemeinde berücksichtigt sind. Im einzelnen wird nachträglich noch darauf zurückzukommen sein.

c) Im Anhang III des Ortsplanungsberichtes wird dargelegt, welche Nutzungsreserven im Zonenplan und im Gemeinderichtplan enthalten sind. Im nicht überbauten Gebiet wird eine Kapazität von 260 Einwohnern und 55 Arbeitsplätzen ermittelt. Diese Berechnung geht von einer sehr geringen Dichte aus, indem die nach Baureglement zulässigen Ausnützungen nur etwa zu 60 % ausgeschöpft werden. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung der verfügbaren Bodenreserve wäre ein besserer Ausbaugrad

anzustreben. Ende 1989 wies Stein 1358 Einwohner auf, die sich auf die überbauten Gebiete und diejenigen ausserhalb der Bauzone verteilen. Es ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in den mit Einfamilienhäusern neu überbauten Gebieten eher rückläufig sein wird. Sofern das vorhandene Bauland genutzt wird, dürfte der im kantonalen Richtplan (B9) für die Gemeinde Stein angegebene Zielbereich von maximal 1'500 Einwohnern bis in das Jahr 2000 erreicht werden. Dabei mangelt es allerdings an genaueren Grundlagen, weil im Planungsbericht die Angaben über die Erhältlichkeit des vorhandenen Baulandes fehlen. Eine abschliessende Beurteilung der Nutzungsreserven, wie sie in Art. 26 Abs. 2 der Verordnung über die Raumplanung verlangt wird, ist deshalb anhand der eingereichten Unterlagen nicht möglich. Eine differenziertere Berechnung muss deshalb nachträglich verlangt werden.

d) Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Verordnung über die Raumplanung haben die Planungsbehörden darzulegen, wie die Nutzungsreserven haushälterisch genutzt werden sollen. Zwar sieht das neue Baureglement gegenüber dem alten erhöhte Ausnutzungsziffern und die Möglichkeit einer dichter Bauweise vor, doch werden keine anderen Möglichkeiten der haushälterischen Nutzung aufgezeigt. Im Gegenteil wird mit dem in den Kapazitätsberechnungen angenommenen niedrigen Ausbaugrad die Absicht der haushälterischen Nutzung wenig dokumentiert.

e) Der kantonale Richtplan sieht für Gewerbebauland einen Zielwert von 1.0 - 1.5 ha vor. Im Zonenplan sind von der ausgeschiedenen Gewerbezone lediglich 0.5 ha nicht überbaut. Zur Erhältlichkeit wird zudem keine Aussage gemacht. Im Bericht wird auf die im Gemeinde-richtplan bezeichneten weiteren 3.7 ha an unüberbauten Gewerbegebieten hingewiesen. Eine Einzonung soll jedoch erst dann erfolgen, wenn sich entsprechende Bedürfnisse abzeichnen und die Gewissheit besteht, dass die Gewerbenutzung dem Gesamtinteresse der Gemeinde dient. Zwar ist dieses Land nicht kurzfristig bebaubar, doch beinhaltet dieses Vorgehen die einzige Möglichkeit für die Gemeinde Stein, eine Gewerbeansiedlung zu lenken. Die beiden beabsichtigten Standorte sind zweckmässig und scheinen realisierbar.

f) Die weiteren Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind berücksichtigt worden. Der im Koordinationsblatt O.E. 1 aufgeführte Konflikt zwischen Bauzone und provisorischer Grundwasserschutzzone S wurde bereinigt. Mit Beschluss der kantonalen Gewässerschuttkommission vom 6. März 1987 wurde das Gebiet "Uf Stein" als provisorische Grundwasserschutzzone S gestrichen. Ein weiterer Konflikt, der in der Zwischenzeit bereinigt wurde, bestand mit der neu ausgeschiedenen Bauzone "Grunholz". Auch dort ist ebenfalls mit Beschluss der kantonalen

Gewässerschutzkommission vom 17. Januar 1989 die provisorische Grundwasserschutzzone S gestrichen worden. Im Koordinationsblatt 5.L.1 ist der Standort List als mögliche neue Multikomponentendeponie bezeichnet. In ihrem Zonenplan hat die Gemeinde Stein das fragliche Gebiet dem Uebrigen Gemeindegebiet zugewiesen und es im Richtplan als schützenswertes Naturschutzgebiet bezeichnet (Zwischenergebnis). Wie die laufenden Abklärungen für eine Nachfolge der Multikomponentendeponie zeigen, dürfte dieser Standort mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht in Frage kommen. Die Frage der Ausscheidung einer Naturschutzzone im Rahmen der Ueberarbeitung des kantonalen Schutzzonenplanes ist in Absprache mit der Gemeinde Stein Sache der Baudirektion. Zonenplan und Gemeinderichtplan präjudizieren diesen Entscheid nicht.

g) Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Viele Planeintragungen betreffen spätere Rechtsfestsetzungen des Kantons. Da dies nicht im Genehmigungsverfahren des Gemeinderichtplanes erfolgen kann, sind diese Elemente als Zwischenergebnisse im Richtplan aufgeführt. Die Festsetzungen berühren keine direkten kantonalen Interessen. Der im EG zum RPG in Art. 21 Abs. 2 aufgeführte Mindestinhalt des Gemeinderichtplanes ist im vorliegenden Plan enthalten. Zu den Ver- und Entsorgungsanlagen sowie den öffentlichen Bauten und Anlagen finden sich im Bericht zum Gemeinderichtplan entsprechende Erläuterungen. Der Gemeinderichtplan mit dem zugehörigen Bericht kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

h) Die in Art. 24 EG zum RPG definierten formellen Anforderungen an den Zonenplan sind grundsätzlich enthalten. Nutzungszonen überlagernde Schutzzonen sind in der Regel im Zonenplan darzustellen, auch wenn sie allenfalls in einem anderen Verfahren erlassen werden. Dies gilt insbesondere auch für die Grundwasserschutzzonen. Da die Gemeinde Stein diese noch nicht erarbeitet hat, ist es auch nicht möglich, sie schon aufzuführen. Die Gemeinde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Grundwasserschutzzonen, sobald sie rechtsverbindlich dastehen, informationshalber in den Zonenplänen nachzutragen sind.

i) Nach der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.331) dürfen die Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV) bzw. die Erschliessung bestehender Bauzonen (Art. 30 LSV) nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision müssen allfällige notwendige Massnahmen getroffen werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurde mit der Gemeinde vereinbart, dass bei jenen Gebieten, in welchen die Planungswerte überschritten sind, im Zonenplan die

Pflicht zur Erstellung eines Sondernutzungsplanes festgelegt wird. In diesen Sondernutzungsplänen ist die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen, und die entsprechenden Massnahmen sind festzulegen.

Im Gebiet "Säge" werden neu eine Gewerbezone sowie eine Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden, die zum Teil noch unüberbaut sind. Der Planungswert von 60 dB(A) (Empfindlichkeitsstufe III) ist bei normalem Strassenabstand überschritten. Der Planungswert von 60 dB(A) ist ohne Berücksichtigung allfälliger Hindernisse (Gelände, Böschung) erst bei einem Strassenachsabstand von rund 23 m eingehalten. Im Zonenplan fehlt die oben genannte Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplanes als Voraussetzung für eine Ueberbauung. Die in der Lärmschutzverordnung genannten Bedingungen für die Auscheidung neuer Bauzonen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Genehmigung der Gewerbezone sowie der Wohn- und Gewerbezone "Säge" kann gestützt auf Art. 29 LSV in der vorliegenden Form nicht erteilt werden. Die Gemeinde Stein ist anzuweisen, über das gesamte fragliche Gebiet eine Quartierplanpflicht zu erlassen. Der Erlass kann verfahrensmässig als geringfügige Aenderung gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG behandelt werden.

In allen anderen Gebieten sind die von der Lärmschutzverordnung gestellte Bedingungen erfüllt.

k) Das Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG zum RPG. Im Rahmen der Vorprüfung sind verschiedene Aenderungsvorschläge angebracht worden, unter anderem auch zu den Regelbauvorschriften in der Landwirtschaftszone und dem Uebrigen Gemeindegebiet. Art. 19 des Baureglementes sieht für Wohnbauten eine Gebäudehöhe von 7.00 m und eine Firsthöhe von 11.50 m vor. In Berücksichtigung der traditionellen appenzellischen Bauweise mit minimalen lichten Raumhöhen ist eine Gebäudehöhe von 7.00 m zu hoch. Bei Ausnützung der zulässigen Höhen ergibt sich bei einer normalen breiten Giebelfassade eine Dachneigung von lediglich ca. 34 Grad. Zur Förderung der traditionellen Bauweise hat die Baudirektion eine Gebäudehöhe von lediglich 6.00 m vorgeschlagen. Die Gemeinde ist diesem Vorschlag nicht gefolgt. Die Festlegung der Masse der Regelbauweise obliegt den Gemeinden. Im vorliegenden Fall ist das ihnen zustehende Ermessen nicht überschritten, weshalb das von der Gemeinde gewählte Mass trotz Vorbehalten genehmigt werden kann. Im weiteren sind alle in der Vorprüfung gemachten Bemerkungen berücksichtigt worden. Das Baureglement hält der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand.

Beschluss nach Antrag der Baudirektion:

1. Die Zonenpläne "Dorf" und "Rämsen" sowie der Landwirtschaftszonenplan werden genehmigt. Davon ausgenommen sind die Gewerbezone sowie die Wohn- und Gewerbezone "Säge" gemäss den Ausführungen in Ziffer 5 lit. i (Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Die Gemeinde Stein wird angewiesen, für die Gewerbezone sowie die Wohn- und Gewerbezone "Säge" das Verfahren für den verbindlichen Erlass der "Quartierplanpflicht" durchzuführen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen (Ziffer 5, lit. i der Ausführungen).
3. Die Gemeinde Stein wird angewiesen, für die abschliessende Beurteilung der Nutzungsreserven an Wohnbauland eine gegenüber den Unterlagen differenziertere Berechnung nachzureichen (Ziffer 5, lit. c der Ausführungen).
4. Das Baureglement vom 26. November 1989 wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
5. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 13. Dezember 1988 wird genehmigt (Art. 21 Abs. 3 EG zum RPG).
6. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Volkswirtschaftsdirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Sekretariat Volkswirtschaftsdirektion
 Regionssekretariat, St. Gallen
 ZSB*
 Kantonales Planungsamt*
 Gemeinderat Stein*

- *) Beilagen:
- Zonenpläne "Dorf" und "Rämsen"
 - Landwirtschaftszonenplan
 - Baureglement
 - Gemeinderichtplan
 - Bericht zum Gemeinderichtplan

Versandt am

- 3. Aug. 1990

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:

