



Gemeinde Stein: Teilrevision Ortsplanung, Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Stein vom 16. Dezember 2005 wird um die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung Stein (bestehend aus Zonenplan, Gemeinderichtplan, Bericht zum Gemeinderichtplan, Planungsbericht, Erschliessungsprogramm und Gesamtrevision Baureglement) durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die letzte Ortsplanung der Gemeinde Stein, die zwischen 1986 und 1988 erarbeitet worden ist, wurde Ende 1990 vom Regierungsrat genehmigt. Sie umfasst Zonen- und Gemeinderichtplan, Baureglement und Planungsbericht. Nach 15 Jahren beabsichtigt die Gemeinde Stein, ihre Planungsinstrumente teilweise zu überarbeiten. Der Überarbeitung liegen neue, im Strategiepapier „Zukunft Stein AR 04“ festgelegte Absichten und Ziele der Gemeindeentwicklung zu Grunde. Zusätzlich berücksichtigt die vorliegende Teilrevision die Bestimmungen des neuen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz). Auch wurde vorliegende Teilrevision inhaltlich auf den neuen kantonalen Richtplan 2002 abgestimmt.
3. Am 15. März 2005 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Gestützt darauf wurde das Baureglement überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.
4. Der Gemeinderat Stein hat die gesamte Teilrevision der Ortsplanung Stein am 27. Oktober 2005 erlassen.
5. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 26. September 2005 bis am 25. Oktober 2005. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.
6. In der Abstimmung vom 27. November 2005 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Stein der Teilrevision der Ortsplanung mit 374 JA gegen 109 NEIN zugestimmt.
7. 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. Gemäss Art. 43 bedarf der kommunale Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates. Das Erschliessungsprogramm bedarf ebenso der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 59 Abs. 3 BauG).



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Sofern nachstehend 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. 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 als notwendig erscheint.

3. Kantonale Richtplanung

a) Richtungsweisende Festlegungen für die Bauzonenausscheidung (S.1.1)

Die Einwohnerzahl stagniert seit 15 Jahren bei ca. 1350 Einwohnern. Gemäss Zielvorstellungen soll die Einwohnerzahl innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahren um 250 Einwohner auf 1600 Einwohner gesteigert werden. Der kantonale Richtplan geht für die Gemeinde Stein bis ins Jahr 2020 von einer Bevölkerung von 1590 Einwohnern aus. Die von der Gemeinde gemachte Zielvorgabe deckt sich mit den Aussagen, die sich im kantonalen Richtplan bezüglich der Bevölkerungsentwicklung finden. Gemäss Kapazitätsberechnung beträgt heute die Reserve der unüberbauten Bauzonenflächen 99 Personen. Unter Berücksichtigung eines geplanten Bevölkerungswachstums von 250 Einwohnern scheint eine Erhöhung der Kapazität des Zonenplanes um ca. 150 Personen angemessen.

Der kantonale Richtplan legt die für die Entwicklung im Rahmen des Richtplanhorizontes notwendige Siedlungsfläche als Siedlungsgebiet fest. Für Stein wurde die Siedlungsfläche mit 27 ha festgelegt. Dies entspricht dabei weitestgehend der rechtskräftigen Bauzone. Gemäss Planungsbericht weist die vorliegende Teilrevision des Zonenplanes eine zusätzliche Bauzonenfläche von ca. 3.3 ha aus. Zusätzlich werden im überarbeiteten Zonenplan 1.1 ha Übriges Gemeindegebiet bezeichnet und im kommunalen Richtplan entsprechend als Bauentwicklungsgebiete bezeichnet. Gemäss Angaben der Gemeinde Stein beträgt die unüberbaute Fläche gemäss rechtskräftigem Zonenplan 3.1 ha. Für Wohnnutzungen stehen noch 0.9 ha, für Wohn- und Gewerbenutzungen 1.2 ha und für Gewerbenutzungen noch 1 ha zur Verfügung.

Bauzonenerweiterungen, die über das Mass des vorgegebenen Siedlungsgebietes hinausgehen, müssen den in Kapitel 3.1 (kantonaler Richtplan: Seite 32) aufgeführten Kriterien genügen. Anlässlich einer Besprechung vom 4. Mai 2005 wurde ausgeführt, dass sich die Frage der Nichterhältlichkeit nicht stellt. Zudem wurde dargelegt, dass sämtliche neu zur Einzonung vorgesehenen Grundstücke erhaltlich und überbaubar sind. Eine entsprechende Aussage findet sich im Planungsbericht jedoch nicht. Es ist zwingend notwendig, dass der Planungsbericht wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt noch mit entsprechenden Aussagen ergänzt wird.

Den Einzonungsbegehren kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es drängt sich keine Änderung des kantonalen Richtplanes auf.

b) Festsetzung von Siedlungsbegrenzungen

Entlang der westlichen Abgrenzung im Gebiet Langenegg (neue Wohnzone WE) sowie entlang der Langeneggstrasse (neu Übriges Gemeindegebiet ÜG) ist eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt. Im Rahmen des Richtplans werden die Siedlungsbegrenzungen nicht parzellenscharf ausgewiesen. Die Darstellung der erwähnten Siedlungsbegrenzung lässt entlang der rechtskräftigen Bauzonengrenze südwestlich Langenegg noch eine Bautiefe zu. Mit dieser Bautiefe wird das bestehende Baugebiet nur leicht erweitert.

Südöstlich wird das Baugebiet durch eine bestehende Strasse begrenzt. Gemäss überarbeitetem Zonenplan ist auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Übriges Gemeindegebiet ausgeschieden, das im kommunalen Richtplan als Bauentwicklungsgebiet „Wohnen“ bezeichnet ist. Dieses Gebiet umfasst ein nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Bauernhaus. Auch in diesem Bereich weist der kantonale Richtplan eine Siedlungsbegrenzung aus. Unter Berücksichtigung, dass bereits heute eine Erschliessung vorhanden ist, ist eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich denkbar. Bei einem späteren Einzonungsbegehren ist eine entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplanes notwendig.

c) Festsetzung Aussichtspunkt (S.2.4)

Nordöstlich der vorgesehenen Einzonung Langenegg liegt ein gemäss kantonalem Richtplan festgesetzter Aussichtspunkt. Erwähnter Aussichtspunkt wird durch geplante Einzonung nicht tangiert.

d) Berücksichtigung der Fruchtfolgeflächen (L.2)

Gemäss der Karte zum kantonalen Richtplan grenzt die Bauzone Schnädt West unmittelbar an das kantonale Interessengebiet Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen). Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass gemäss Abstimmungsanweisungen Umfang und Qualität der FFF zu erhalten sind. Wie verlangt, wurde im Planungsbericht eine entsprechende Würdigung vorgenommen. Demzufolge beansprucht die Einzonung 1700 m², dabei handelt es sich aber um eine bereits vollständig überbaute Fläche. Tatsächlich genutzte Fruchtfolgefläche wird nicht eingezont.

4. übergeordnete Gesetzgebung

a) Das gültige Abwasserreglement wie auch das Abfallreglement der Gemeinde Stein stammen aus dem Jahre 2002. Beide kommunalen Erlasse erfüllen zum heutigen Zeitpunkt sowohl verfahrensmässig als auch sachlich die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung.

Die Ortsplanungs-Teilrevision macht keine Aussagen bezüglich Gewässerschutz und Abfallbewirtschaftung in den zur Diskussion stehenden Teilgebieten. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, zumal entsprechende Detailvorgaben in den kommunalen Abwasser- und Abfallerlassen festgelegt sind. Zudem besteht auch die Möglichkeit, auf Stufe Sondernutzungsplan entsprechende Detailvorgaben zu präzisieren.

In Art. 21 der Bundeswasserbauverordnung werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwieweit innerhalb des Siedlungsgebietes gestützt auf die Schlüsselkurve gemäss Bundesamt für Wasser und Geologie mittels Baulinien grössere als die ordentlichen Gewässerabstände festzulegen sind. Unter anderem wird mit dieser Vorgabe das Risiko von Hochwasserschäden dank genügendem Fliessgewässer-Raum reduziert und die Schutzmassnahmen werden kostengünstiger. Im Bereich des Feutschenbaches wird dieser Vorschrift durch die im Gemeinderichtplan vorgesehen Grünzone (Waldabstand) Rechnung getragen.



b) Ob die Bauvorschriften eine Begrünung von Dachflächen zulassen, ist nicht explizit ausgeführt. Die in ökologischer Hinsicht erwünschte Begrünung ist allerdings auch nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich sind an Hauptbauten Schrägdächer vorgeschrieben, was gestalterisch begründbar ist. Die berechtigten Anliegen zur Begrünung und ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebiets müssen somit im Einzelfall weiterverfolgt werden.

c) Wichtige Hinweise zu den Gewässerschutzfragen bietet der von der Gemeinde erarbeitete Generelle Entwässerungsplan GEP. Mit diesem Instrument verfügt die Gemeinde über eine aktuelle Bestandsaufnahme resp. die notwendigen Grundlagen zur Siedlungsentwässerung in den fraglichen Gebieten.

d) In zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der eidg. Lärmschutzverordnung (1.4.1987) noch nicht erschlossenen oder in seither neu ausgeschiedenen Bauzonen gelten als Lärmgrenzwerte die Planungswerte (Art. 29 f. LSV). Ob diese im Bereich von geplanten Bauten eingehalten sind, ist gemäss Vorprüfungsbericht vor allem entlang der Staatsstrasse im Quartierplanverfahren zu überprüfen. Die beiden betroffenen Gebiete sind mit einer Quartierplanpflicht belegt.

5. Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Die Bauzonenerweiterung um eine Bautiefe im Bereich Langenegg tangiert gemäss kantonalem Schutzzonenplan eine Landschaftsschutzzone. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes wird dadurch nicht einschneidend beeinträchtigt. Dem Landschaftsschutz kann auch mit der zusätzlich vorgesehenen Bautiefe weiterhin Rechnung getragen werden. Das fragliche Gebiet kann aufgrund der durchgeführten Interessenabwägung aus dem Schutzzonenplan entlassen werden. Weitere Schutzgegenstände gemäss kantonalem Schutzzonenplan sind nicht berührt.

6. Kommunale Richtplanung

Die Teilrevision des kommunalen Richtplanes basieren auf den Zonenplanänderungen sowie den Absichten des räumlichen Konzeptes. Eine Änderung ist die geplante Verlegung des Bereiches Tempo 50 km/h im Gebiet Schnädt sowie die Strassenraumgestaltungsmassnahmen im Dorfbereich entlang der Hauptstrasse. Mit diesen Massnahmen soll insbesondere die Attraktivität des Strassenraums erhöht werden.

7. Zonenplan

a) Abgrenzung von Waldrändern gegenüber Bauzonen

Der teilrevidierte Zonenplan weist die Parzelle Nr. 290 dem Übrigen Gemeindegebiet zu. Erwähnte Parzelle grenzt im nördlichen Bereich an einen Wald. Im kommunalen Richtplan legt die Gemeinde Stein fest, dass in erwähntem Gebiet eine künftige Siedlungsentwicklung anzustreben ist. Ebenso ist im kommunalen Richtplan vorgesehen, den gesetzlich erforderlichen Waldabstand einer Grünzone (Zweck Freihaltung) zuzuweisen. Unter Berücksichtigung, dass es sich beim Übrigen Baugebiet um eine explizite Nichtbauzone handelt, ist es zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig, die gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald notwendige Abgrenzung des Waldes gegenüber der Bauzone vorzunehmen. Sobald jedoch die Absichten einer Überführung des übrigen Gemeindegebietes in die Wohnzone W2 konkret werden, ist das notwendige Waldfeststellungsverfahren und die Abgrenzung des Waldes gegenüber der Bauzone im Beisein des Oberforstamtes vorzunehmen. Sinngemäss gelten diese Ausführungen auch für das Gebiet Säge.

b) Zweckbestimmung der Grünzonen

Art. 28 Abs. 2 BauG verlangt, dass die genaue Zweckbestimmung der Grünzone im Zonenplan zu bezeichnen ist. Gemäss Baugesetz Art. 19 besteht neu die Möglichkeit, zwischen Grünzonen im Baugebiet (Grundnutzung) und Grünzonen im Nichtbaugebiet (Zonenüberlagerung) zu unterscheiden. Die vorliegende Teilrevision trägt dieser Forderung Rechnung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass bei der Grünzone, die südlich der Schachenweid liegt und ein Naturschutzgebiet umfasst, das Ausscheiden einer Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) wohl sachgerechter wäre. Diese Anregung wurde aufgenommen. Der Zonenplan weist diese Grünzone neu als Grünzone im Nichtbaugebiet aus. Gemäss Art. 19 BauG handelt es sich jedoch um eine Zonenüberlagerung und nicht um eine Zonenart. Entsprechend ist es unabdingbar, dass die Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) planlich als Überlagerung dargestellt wird und die Legende des Zonenplanes (Teilrevision) angepasst wird. Zudem korrespondiert die ausgewiesene Grünzone im Nichtbaugebiet nicht mit dem Planungsbericht. Gemäss Planungsbericht liegen alle Grünzonen im Baugebiet. Der Planungsbericht muss entsprechend angepasst werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden dass die im Zonenplan vorgenommenen Zweckbezeichnungen der Grünzonen sachgerecht und nachvollziehbar sind.

c) neue Bauzone Schnädt Ost

Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass es sachgerechter wäre, wenn die neue Bauzongrenze auf den markanten Geländeübergang zurückgesetzt wird. Da es sich gemäss Aussage der Gemeinde hier um attraktive Bauplätze handelt, wird an der ursprünglichen Zonenabgrenzung festgehalten.

d) neue Bauzone Schnädt West

Die neue Bauzone Schnädt umfasst einerseits das ursprüngliche, im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision rechtskräftig ausgeschiedene übrige Gemeindegebiet. Zum anderen wird auch die überbaute Parzelle Nr. 791 neu der Bauzone zugewiesen. Zudem werden Teile der Grünzone östlich des Friedhofes neu der Wohnzone W2 zugewiesen.

Auf die im Rahmen der Vorprüfung vorgeschlagene Zonenabgrenzung wurde verzichtet. Die 17 m breite Grünzone nordöstlich des Friedhofes ergibt zusammen mit dem regulären Grenzabstand einen Abstand der möglichen Bauten zum Friedhof von 22 m. Aufgrund der erhöhten Lage des Friedhofes wird dieser Respektabstand zum Friedhof von der Gemeinde als genügend gross erachtet.

8. Gefahren

Eine Gesamtbearbeitung des Kantons bezüglich „Naturgefahren“ erfolgt im Rahmen eines kantonalen Projektes, wobei der genaue Zeitplan und die Bearbeitung der Gemeinde Stein noch nicht festgelegt ist. Auf die Resultate des Projektes „Naturgefahren“ zur Integration in die vorliegende Ortsplanungsrevision kann daher nicht gewartet werden.

Der kantonale Richtplan weist lediglich *ein* Gebiet dem kantonalen Interessengebiet Naturgefahren / Hochwasser zu (überbautes Gebiet Schachen, Feutschenbach). Erwähnter Gefahrenhinweis Hochwasser ist behördenverbindlich. Es ist daher nötig, eine Gefahrenkarte und die Gefahrenzonierung speziell für den Feutschenbach zu erstellen resp. vorzuziehen. Das kantonale Tiefbauamt hat die Gefahrenkarte und die Gefahrenzonierung für den Feutschenbach in Auftrag gegeben. Die Resultate dieser Erhebung sind in den Zonenplan sowie das Baureglement eingeflossen. Das kantonale Tiefbauamt weist mit Schreiben vom 21. Februar 2006 darauf hin, dass den vorliegenden Einträgen in Baureglement und Zonenplan mit Schreiben vom 8. Juli 2005 zugestimmt werden konnte. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass an diesen Einträgen Änderungen vorzunehmen sind, sobald andere Gefahren (z.B. Massenbewegungen), andere Orte oder andere Gefährdungen festgelegt werden. Grundsätzlich sollten Gefahrenartikel in Baureglementen offener formuliert werden. Die



Gemeinde Stein wollte jedoch lediglich zu bereits ausgewiesenen Gefahren Vorschriften ins Baureglement aufnehmen.

9. baulicher Zivilschutz

Gemäss Art. 39 Abs.4 BauG kann der Quartierplan gemeinsame Zivilschutzräume vorsehen. Seit dem 1. Januar 2004 ist das neue Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG) in Kraft. In erwähntem Gesetz ist u.a. geregelt, dass gegenüber der alten Praxis neu auch im Einfamilienhausbau die 2/3-Regelung zur Anwendung kommt (2 Schutzplätze für 3 erstellte Zimmer). Da eine Baupflicht erst ab 5 Schutzplätzen besteht, sind Einfamilienhäuser erst ab Erstellung von 8-Zimmer-EFH Schutzraum-baupflichtig ($8 \text{ Zi} \times 2/3 = 5.33 = 5$ Schutzplätze). Bei weniger als 8-Zimmer-EFH wird die Baupflicht mit Ersatzbeiträgen geregelt. Bauherrschaften werden bei der Erstellung von EFH also wesentlich entlastet.

Weil gleichzeitig Kanton und Gemeinden verpflichtet sind, für jeden Einwohner und jede Einwohnerin Schutzplätze bereit zu stellen, ist der Kanton verpflichtet, im Rahmen von Gesamtüberbauungen Sammel-Schutzräume in den vorgesehenen Überbauungen anzuordnen. Wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt wurden die Quartierplanhinweise im Bericht zum Richtplan mit einer entsprechenden Bemerkung ergänzt.

10. Baureglement

Im Rahmen der Vorprüfung wurde das Baureglement einer umfassenden Prüfung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass es sich nicht um eine Teilrevision sondern um eine Totalrevision handelt. Entsprechend wurde das Baureglement wie verlangt einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Im folgenden wird nur auf jene Bestimmungen eingetreten, die nicht im Sinne der Vorprüfungen angepasst wurden.

Art. 12 An- und Nebenbauten (Kleinbauten)

Trotz der zweimaligen Vorprüfung und den entsprechenden Empfehlungen wird an der weitergehenden Reduzierung des Gebäudeabstandes festgehalten.

Art. 13 Zoneneinteilung

Wie zwingend verlangt, werden in erwähntem Artikel die ausgeschiedenen Zonen aufgeführt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) nicht um eine Grundnutzungszone gemäss Art. 19 BauG handelt, sondern um eine Überlagerung der Grundnutzungszone. Der entsprechende Artikel ist zu korrigieren.

Art. 23 Abs. 1 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Formulierung wie folgt zu ändern ist: „...des Gesetzes über ~~das Strassengesetz~~ die Staatsstrassen...“. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.

11. Erschliessungsprogramm

Art. 57 BauG führt aus, dass die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen haben. Im weiteren weist erwähnter Artikel darauf hin, dass die Gemeinden für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich sind. Als Mindestanforderung ist definiert, für welche Anlagen die Gemeinden erschliessungspflichtig sind. Konkret handelt es sich dabei um die Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen. Nebst einer jährlichen Erschliessungsübersicht (Art. 58 BauG), die seit einigen Jahren von den Gemeinden bereits gestützt auf Art. 31 RPV eingefordert wird, haben die Gemeinden gemäss Art. 59 BauG neu ein Erschlies-



sungsprogramm vorzulegen, das behördenverbindlichen Charakter aufweist. Zudem muss das Erschliessungsprogramm mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert sein. Im Rahmen der beiden Vorprüfungen wurde darauf hingewiesen, dass die entsprechende Koordination mit der kommunalen Finanzplanung fehlt. Im weiteren wurde darauf hingewiesen, dass es zur Quantifizierung möglicher Erschliessungskosten unabdingbar ist, für jedes Teilgebiet in einem Planausschnitt (Objektblatt) eine mögliche Erschliessungslösung aufzuzeigen. Nur so können anfallende Kosten transparent und plausibel dargelegt und diese mit der Finanzplanung der Gemeinde koordiniert werden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass nicht alleine der Bau von Erschliessungsanlagen kostenwirksam ist. Entsprechend sollen im Rahmen des Erschliessungsprogrammes auch anfallende bauliche Unterhaltskosten quantifiziert werden.

Vorliegendes Erschliessungsprogramm macht diesbezüglich keine Angaben. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Kosten für den Bau der Erschliessungsstrassen der 3 neuen Baugebiete zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Die Erschliessungsstrassen verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Im weiteren wird vermerkt, dass die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen über Anschlussgebühren und Benützungsgebühren abgedeckt werden. Entsprechend vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass eine Koordination mit der Finanzplanung nicht notwendig ist.

Aufgrund dieser im Erschliessungsprogramm aufgeführten Bemerkung wird dem vorliegenden Erschliessungsprogramm die Mindestanforderung attestiert.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Teilrevision Gemeinderichtplan mit Bericht zum Gemeinderichtplan (Änderung des Gemeinderichtplanes vom 31.7.1990 aufgrund der Teilrevision der Ortsplanung 2005) wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
2. Die Teilrevision Zonenplan (Änderung des Zonenplanes vom 31.7.1990 aufgrund der Teilrevision der Ortsplanung 2005) wird unter nachfolgender Einschränkung genehmigt (Art 49 Baugesetz).
 - 2.1 Die Grünzone im Nichtbaugebiet ist planlich als Überlagerung der Grundnutzung darzustellen. Die Legende ist so zu ändern, dass die Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) unter den Zonenüberlagerungen aufgeführt wird.
3. Die Gesamtrevision Baureglement wird unter nachfolgenden Einschränkungen genehmigt (Art 49. Baugesetz).
 - 3.1 Art. 13 Zoneneinteilung ist so zu korrigieren, dass die Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) unter den Zonenüberlagerungen aufgeführt wird.
 - 3.2 Art. 23 Abs. 1 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze ist wie folgt zu korrigieren: „...des Gesetzes über ~~das Strassengesetz~~ die Staatsstrassen...“.
4. Das Erschliessungsprogramm wird genehmigt.
5. Die Gemeinde Stein wird angewiesen, dem Regierungsrat den bereinigten Zonenplan, das bereinigte Baureglement und den ergänzten Vorprüfungsbericht in 4-facher Ausführung zuzustellen.
6. Folgendes Objekt wird aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen:



- Landschaftsschutzzone im Gebiet Langenegg, soweit sie von der Bauzone erfasst ist.

7. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).

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 VRPG)

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Stein (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 10. März 2006