



Gemeinde Rehetobel, Revision Baureglement / Zonenplananpassung Nachtrag zum Zonenplan; Zweckbestimmung der Grünzonen; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Der Zonenplan sowie der Landwirtschaftszonenplan der Gemeinde Rehetobel und das kommunale Baureglement sind vom Regierungsrat am 9. Januar 1996 genehmigt worden.
2. Die Gemeinde beabsichtigt zum einen, die Grünzonen des bestehenden Zonenplans an die neuen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (in Kraft seit 1. Januar 2004) anzupassen. Zum anderen verfolgt die Gemeinde Rehetobel die Absicht, ihr Baureglement vollständig zu überarbeiten und mit dem neuen Baugesetz in Übereinstimmung zu bringen.
3. Mit Vorprüfungsberichten vom 5. Juni 2008 und 8. August 2008 hat das Planungsamt zu den Entwürfen des Nachtrags zum Zonenplan (Zweckbezeichnung der Grünzone gemäss Art. 28 Baugesetz und Zweckbezeichnung der Intensiverholungszone gemäss Art. 27 Baugesetz) und des Baureglements Stellung genommen.
4. Der Nachtrag zum Zonenplan und das Baureglement (Zonenvorschriften) sind vom 10. Oktober 2008 bis 10. November 2008 öffentlich aufgelegt worden. Gegen die aufgelegten Unterlagen gingen keine Einsprachen ein (vgl. Protokollauszug der Sitzung vom 12. Dezember 2008 des Gemeinderats Rehetobel).
5. Der Gemeinderat von Rehetobel hat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2008 die Zonenplananpassung und das Baureglement erlassen und zur Volksabstimmung verabschiedet.
6. Die Einwohnergemeinde Rehetobel hat den Nachtrag zum Zonenplan in der Abstimmung vom 2. Februar 2009 mit 494 Ja- zu 133 Nein-Stimmen und die Baureglementsrevision mit 465 Ja- zu 160 Nein-Stimmen angenommen.
7. Mit Schreiben vom 23. Februar 2009 ersucht der Gemeinderat Rehetobel um Genehmigung der beiden Planungsinstrumente.



B. Erwägungen

1. Formelles

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

2. Nachtrag zum Zonenplan; Zweckbestimmung der Grünzonen

a) Mit dem neuen Baugesetz hat die Regelung der Grünzonen gegenüber dem alten Recht eine wesentliche Überarbeitung erfahren. Insbesondere werden neu zwei Arten von Grünzonen ermöglicht, nämlich solche im Baugebiet (Art. 19 Abs. 1 lit. i BauG) und solche im Nichtbaugebiet (vgl. Art. 19 Abs. 3 lit. e BauG). Daneben wird neu vorgeschrieben, welchem Zweck Grünzonen dienen können und werden die Gemeinden angewiesen, in ihren Zonenplänen den genauen Zweck der Grünzonen zu bezeichnen (vgl. Art. 28 Abs. 1 und Abs. 2 BauG). Im vorliegenden Zonenplanentwurf vollzieht die Gemeinde die neuen Bestimmungen des Baugesetzes und unterteilt ihre Grünzonen in Grünzonen im Baugebiet (GRi) und in Grünzonen im Nichtbaugebiet (GRa). Zugleich bezeichnet sie im Zonenplan deren Zweck. Dies ist korrekt und zu begrüßen.

b) Die in den Vorprüfungsberichten verlangten Änderungen wurden mehrheitlich erfüllt. Namentlich im Gebiet Bergstrasse wurde ein Teil des betroffenen Gebiets statt der altrechtlichen Grünzone bzw. der Grünzone im Baugebiet neu der Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone im Nichtbaugebiet zugewiesen (Zweck: Freihaltung). Im betroffenen Gebiet wurden zudem einzelne Anpassung der Grünzone im Baugebiet bzw. der Landwirtschaftszone vorgenommen. Letzteres bezweckt vorwiegend, die baulichen Möglichkeiten der dort bestehenden Gebäude (Anpassung der Zonengrenzen) bzw. die rechtliche Situation (Rechtssicherheit) zu verbessern. Diese Zuordnungen erscheinen insgesamt als recht- und zweckmässig.

c) Nicht berücksichtigt wurde der Vorschlag des Planungsamts in Bezug auf die Grünzonen im Baugebiet (GRi) zwischen Waldrand und überbaubaren Bauzonen. Grundsätzlich können dort, wo zwischen dem Bauzonrand und dem Waldrand der Abstand nur wenig mehr oder weniger beträgt als der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand (20m gemäss Art. 113 Abs. 1 BauG), GRi ausgeschieden werden. Hingegen sollte dort, wo der Abstand bedeutend mehr als der gesetzliche Waldabstand beträgt und sich das Gelände zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eignet, eine Landwirtschaftszone mit überlagernder Grünzone im Nichtbaugebiet ausgeschieden werden. Die Gemeinde hat darauf verzichtet. Dies liegt grundsätzlich in ihrem Ermessen.

d) Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

3. Baureglement

a) Die Revision des Baureglements hat neben der Anpassung an das geänderte übergeordnete Recht insbesondere folgende materielle Änderungen zur Folge: Neu wird eine Ausnützungsziffer eingeführt und werden die Gestaltungsvorschriften neu gefasst. Das Baureglement gestattet ausserhalb der Ortsbildschutzzone namentlich Flachdächer, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sofern das Beeinträchtigungsverbot in der zukünftigen Praxis sorgfältig und konsequent angewendet wird, namentlich bei Gesuchen



in zentrumsnahen Quartieren und bei einsehbaren Kreten- oder/und Hanglagen, erscheint die Öffnung der Dachformen mit dem Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes verträglich. Nachdem die Gemeinde Rehetobel wie verlangt überprüft hat, ob die Einführung einer Ausnützungsziffer Auswirkungen auf die Bebauung hat und dies verneint hat, erweisen sich die Ausnützungsziffern als zweckmässig.

b) Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen. Die in der Vorprüfung verlangten Ergänzungen sind teilweise in den Bericht eingeflossen. Insbesondere wird darin auch erwähnt, dass die Auswirkungen der Ausnützungsziffer überprüft und beachtet worden seien. Durch die angewendete Grösse der Ziffer werde die heute mögliche Bauweise weiterhin gewährleistet. Eine Veränderung des Siedlungsbildes sei nicht zu erwarten.

c) Art. 36 des Baureglements sieht Gebühren für die Inanspruchnahme von öffentlichen Grund vor, die den Gemeingebrauch übersteigt. Nach Art. 15 Abs. 2 lit. j BauG können Gemeinden Bauvorschriften erlassen über Gebühren, Beiträge und Ersatzabgaben. Die Gebührenregelung im Baureglement steht unter dem Kapitel „Bauarbeiten“. In diesem engen Rahmen (Beanspruchung im Zuge von Bauarbeiten) ist die vorgesehene Gebührenerhebung zulässig.

d) Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Genehmigung des Baureglements durch den Regierungsrat nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Nachtrag zum Zonenplan (Zweckbestimmung der Grünzonen gemäss Art. 28 Baugesetz) wird genehmigt.
2. Das Baureglement wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).
4. 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 (je 1 Expl. des Nachtrags zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk und des Baureglements mit Genehmigungsvermerk)

Baukoordinationsdienst (je 1 Expl. des Nachtrags zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk und des Baureglements mit Genehmigungsvermerk)

Kantonales Planungsamt (je 1 Expl. des Nachtrags zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk und des Baureglements mit Genehmigungsvermerk)

Gemeinderat Rehetobel (restl. Expl. des Nachtrags zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk und des Baureglements mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 9. April 2009