

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

20. März 1979

N.

Gemeinde Rehetobel: Teilbebauungs- und Quartierplan "Säntisblick"; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 28. Februar 1979 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 22. Dezember 1978 ersucht der Gemeinderat Rehetobel um die Genehmigung des Teilbebauungs- und Quartierplanes "Säntisblick". Der Plan ist vom 2. August 1977 bis 1. September 1977 öffentlich aufgelegt und an der Urnenabstimmung vom 3. Dezember 1978 mit 235 Ja gegen 229 Nein angenommen worden. Da in Rehetobel auch für einen Quartierplan eine Volksabstimmung erforderlich ist, sind Teilbebauungsplan und Quartierplan in einem Plan zusammengefasst worden.

Der Teilbebauungsplan sieht die Einzonung des bezeichneten Gebietes als 2- bis 3-geschossige Wohnzone vor. Der Quartierplan regelt zusätzlich die Erschliessung des Gebietes, schreibt die Stellung der Bauten vor und enthält Sonderbauvorschriften bezüglich der Etappierung, der Gestaltung sowie der Wohnhygiene.

Die Gründe, weshalb diese Einzonung vor dem Bebauungsplan für die ganze Gemeinde zur Abstimmung gelangte, sind aus der Vorgeschichte ersichtlich. Am 1. Juni 1976 bewilligte der Gemeinderat die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern im entsprechenden Gebiet. Während der Geltungsdauer der Baubewilligung wurde jedoch nicht gebaut, sondern die Liegenschaft wurde verkauft. Der neue Eigentümer reichte ein abgeändertes Baugesuch ein. In der Zwischenzeit wurde der Bebauungsplan für das ganze Gemeindegebiet ausgearbeitet. Der Gemeinderat wollte deshalb und weil gegen die Einzonung Opposition spürbar wurde, nicht mehr in eigener Kompetenz - kurz vor der Auflage des Bebauungsplanes - ein grösseres Stück Boden zur Bebauung freigeben und sistierte die Behandlung des Baugesuches. (Gegen diesen Sistierungsbeschluss (Bausperre) hat der Grundeigentümer im wesentlichen ohne Erfolg rekurriert (vgl. Protokoll des Regierungsrates vom 15. April 1978). Nach altem, noch geltendem Recht wäre eine Ueberbauung der fraglichen Liegenschaft grundsätzlich möglich (sie befindet sich innerhalb des Einzugsbereiches des Generalen Kanalisationsprojektes und nicht im prov. Schutzgebiet). Da der gesamte Bebauungsplan noch nicht abstimmungsreif ist (es sind noch Rekurse hängig), wurde die Abstimmung über diese Teileinzonung vorgezogen.

Der Plan wurde von der Bauverwaltung und vom Planungsamt vorgeprüft. Das Planungsamt weist auf die grundsätzliche Problematik dieser Einzonung hin und stellt deren Zweckmässigkeit in Frage. Im Vordergrund steht dabei die Lärmbeeinträchtigung durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schützenhaus. Auch bei einer kleinen Schiessanlage mit zeitlich stark beschränktem Betrieb stellt der Schiesslärm eine ernst zu nehmende Beeinträchtigung dar. Der Schiesslärm tritt nämlich dann auf, wenn das Ruhe- und Erholungsbedürfnis der künftigen Bewohner der Ueberbauung am grössten sein dürfte (am Wochenende). Abgesehen davon, welcher Grad der Beeinträchtigung im konkreten Einzelfall erreicht wird, stellt eine Einzonung in unmittelbarer Nähe eines Schiessstandes eine grundsätzliche Frage mit präjudiziellen Auswirkungen dar. Es muss bezweifelt werden, ob die Verantwortung für eine solche Einzonung längerfristig betrachtet einfach auf Private abgeschoben werden kann durch Auflagen (Schallschutzfenster) und rechtlich fragwürdige Reverse. Neben dem Schiesslärm sprechen auch noch weitere Gründe gegen die Einzonung:

- periphere Lage zum Dorf
- unattraktive Wohnlage zwischen Staatsstrasse und bewaldetem Tobel
- Verkehrssicherheit (fehlendes Trottoir entlang der Staatsstrasse, neuer Einlenker in die Staatsstrasse ausserhalb des Dorfes)
- Abwasserleitung nicht mit natürlichem Gefälle möglich
- Erschwerung der Waldbewirtschaftung (Holzabfuhr)

Es ist auch fraglich, ob mit der geplanten Ueberbauung das in Rehetobel offenbar ausgewiesene Bedürfnis nach Wohnungen in befriedigender Weise gedeckt werden kann und ob dies zur Attraktivitätssteigerung Rehetobels als Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde beiträgt.

Auf der anderen Seite muss anerkannt werden, dass der Quartierplan mit den Sonderbauvorschriften für die spezifischen Probleme dieser Ueberbauung teilweise befriedigende Lösungen enthält.

Die Bauverwaltung hat den neuen Einlenker in die Staatsstrasse mit Auflagen grundsätzlich gutgeheissen.

Wenn die Baudirektion - wenn auch nur mit allerschwersten Bedenken - zum Schluss kommt, die Genehmigung des Planes zu beantragen, so geschieht dies einerseits in Respektierung des Volksentscheides und andererseits in Berücksichtigung der Tatsache, dass 1976 eine Bewilligung für ein ähnliches Bauvorhaben erteilt wurde.

Beschluss: Der Teilbebauungs- und Quartierplan "Säntisblick", Gemeinde Rehetobel, wird genehmigt.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt

Baudirektion

Kant. Planungsamt (2 Expl.)*

Kant. Bauverwaltung (4 Expl.)*

Gemeinderat Rehetobel (2 Expl.)*

*Beilage: je ein Plan und eine Abstimmungspublikation

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:

