



Herisau, 16. Dezember 2013

Gemeinde Rehetobel
Teilzonenplan Heidenerstrasse Parz. Nr. 176; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 25. November 2013 ersucht der Gemeinderat Rehetobel um die Genehmigung des Teilzonenplans Heidenerstrasse Parz. Nr. 176 durch das Departement Bau und Umwelt
2. Das umzuzonende Gebiet wird seit Jahrzehnten als Park- und Lagerfläche genutzt. Seit der Gesamtsanierung der Kantonsstrasse „Heidenerstrasse“ weist die bestockte Fläche zwischen der nördlichen Oberstrasse und der südlichen Heidenerstrasse stellenweise eine geringe Breite von < 12 m auf. Zudem führte die mit der in Zusammenhang mit der Sanierung notwendige Rodung zu einer Verbreiterung der Waldschneise zwischen den Grundstücken 176 und 828. Dadurch tritt die Waldfläche seither als zwei Waldstücke in Erscheinung.
3. Die von der Neuregelung betroffene Fläche beträgt 635 m² wovon 460 m² als Wohn- und Gewerbezone WG2, 100 m² als Grünfläche innerhalb Bauzone mit Zweck Freihaltung und 75 m² als Verkehrsfläche innerhalb Bauzone ausgeschieden werden.
4. An der Oberstrasse besteht das Bedürfnis eine Ausweichstelle zu bauen, da die Oberstrasse unter anderem als Zubringer für die gut frequentierten Betriebe wie „Gasthaus zum Gupf“, die Altersheime „Krone“ und „Haus Ob dem Holz“ und das „Naturfreundehaus Kaien“ dient.
5. Am 2. April 2012 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der ersten Vorprüfung zum geplanten Teilzonenplan Heidenerstrasse Parz. Nr. 176 Stellung genommen. Dabei wurde die Gemeinde im Wesentlichen angewiesen, die dem Ortsplanungskonzept widersprechende Umzonung zu begründen sowie Lärmabklärungen vorzunehmen.
6. Mit Schreiben vom 25. März 2013 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der zweiten Vorprüfung ein zweites Mal Stellung genommen. Wiederum wurde die Gemeinde angewiesen, Lärmabklärungen vorzunehmen.
7. Am 26. Juni 2013 bestätigte das Planungsamt nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt der Gemeinde, dass das mit Datum 30. Mai 2013 nachgereichte Lärmgutachten, vorbehältlich der Realisierung der zur Einhal-



tung der Planungswerte notwendigen Lärmschutzmassnahmen im Teilzonenplan, den Anforderungen entsprechen.

8. Vom 28. Juni 2013 bis 29. Juli 2013 fand die öffentliche Planaufgabe statt. Zwei von drei eingegangenen Einsprachen wurden zurückgezogen, auf die dritte war aus formellen Gründen nicht einzutreten.

9. Mit Entscheid vom 14. Oktober 2013 wurde die mittlerweile in Rechtskraft erwachsene Rodungsbewilligung durch das Departement Volks- und Landwirtschaft erteilt.

10. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26. September 2013 den Teilzonenplan Heidenerstrasse Parz. 176 erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45ff des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

3. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichen Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3'000 m²) betroffen ist.

4. Die von der Einzonung betroffene Fläche beträgt 635 m². Sie liegt im Wald und in der Grünzone innerhalb Bauzone mit Zweck Freihaltung. Da der Wald aufgrund der Kantonsstrassensanierung nicht mehr als solcher wahrgenommen wird, steht der Einzonung kein öffentliches Interesse entgegen.

5. Der Teilzonenplan Heidenerstrasse Parz. 176 widerspricht grundsätzlich der aus dem Jahr 1996 stammenden Richtplanung der Gemeinde Rehetobel. Für die Aktualisierung der Ortsplanung wurde eine neue Ortsplanungsrevisionskommission gebildet. Die geringfügige Einzonung wird von dieser im Sinne der „inneren Verdichtung“ befürwortet. Sie wird dem künftigen Ortsplanungskonzept nicht widersprechen.

6. Die Sicherstellung der nötigen Lärmschutzmassnahmen wird verwaltungsrechtlich inkl. Grundbuchanmerkung gelöst.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Heidenerstrasse Parz. Nr. 176 wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Rehetobel (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Versandt am: 18. DEZ. 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat