



Gemeinde Rehetobel: Teilzonenplan Parzellen Nrn. 919 / 779; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. März 2007 wird um die Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat ersucht.
2. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rehetobel und zeichnet sich durch eine starke Südhanglage aus. Es ist vorgesehen, die Parzellen Nr. 779 und einen Teilbereich der Parzelle Nr. 919 der Wohnzone W1 (3'607 m²) respektive der Grünzone GRi (681 m²) zuzuführen. Der Geltungsbereich des Teilzonenplans umfasst eine Gesamtfläche von 4'288 m². Mit der vorgesehenen Einzonung soll einerseits eine zeitgemässe Erschliessung der entsprechenden Parzellen und der Parzellen Nr. 1157 und 1158 und eine sinnvolle Abrundung des nördlichen Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Die Parzelle Nr. 919 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Rehetobel.
3. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 9. Januar 1996) wurde eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 779 als Übriges Gemeindegebiet und die Restfläche als Wald festgestellt. Das Grundstück Nr. 919 ist dem Wald, dem Übrigen Gemeindegebiet und das westliche Teilstück der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Planungsgebiet befinden sich eine Linde (Parzelle Nr. 919) und im östlichen Bereich (nördlich der Parzellen Nrn. 1157 und 1158) eine Hecke, welche als kommunal geschützter Baum respektive Hecke festgelegt sind.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan wurde am 16. November 2006 vom Gemeinderat erlassen und lag vom 23. November 2006 bis 22. Dezember 2006 öffentlich auf.
6. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.
7. Am 11. März 2007 haben die Stimmbürger der Einwohnergemeinde Rehetobel den Teilzonenplan Parzellen Nrn. 919 und 779 mit 432 Ja- zu 168 Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den



gesetzlichen Vorschriften, sowie der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

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

3. Der kantonale Richtplan sieht eine mehr oder weniger höhenparallele Siedlungsbegrenzung gegen Norden vor. Diese Begrenzung läuft gegen Osten sinnvoll gegen die bestehende Bauzonenecke hinunter. Auch wenn die Aussagen der Richtplankarte keinesfalls parzellenscharf sind, wird klar, dass mit der entsprechenden Linie eine Begrenzung der Siedlung auf das bestehende Bauentwicklungsgebiet vorgesehen war. Die vorliegende Einzonung und die Bebauungsstudie sehen nun vor, eine ansteigende Häuserzeile zu ermöglichen, wobei dessen höchstes Haus genau an der Stelle zu liegen käme, wo die Siedlungsbegrenzungslinie am tiefsten hinabreicht. Dies bedeutet eine minimale Konzeptänderung der Siedlungsbegrenzung an diesem Ort und erfordert daher eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Die Richtplananpassung erfolgt parallel mit separatem Verfahren.

4. Der seit dem 1.1.2002 in Kraft stehende Richtplan sieht für die Gemeinde Rehetobel keine weiteren Einzonungen vor, da einerseits die Zonenkapazität bereits 22% über dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre liegt und die Gemeinde Rehetobel ein Siedlungsgebiet (ohne Bauentwicklungsgebiet) von 41 ha aufweist (Kap. S.1, Seite 34). Die Flächenzusammenstellung des beigelegten Kapazitätsnachweises (Stand September 2006) zeigt auf, dass die Gemeinde Rehetobel total über 294'069 m² bebaubares und verfügbares Bauland verfügt, wobei 248'388 m² bebaut und 45'681 m² unüberbaut sind. Die Gemeinde Rehetobel leidet an einem Bevölkerungsrückgang und zudem – wie viele andere Gemeinden auch – an unüberbauten Bauzonen, die nicht erhältlich sind bzw. mangels Überbauungswillen nicht überbaut werden. Die Parzelle Nr. 919 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde und ermöglicht es dieser, einen Teil des neu einzuzonenden Gebiets der Überbauung zuzuführen und so dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Ein Teil des Gebiets (Teil der Parz. Nr. 779) ist bereits überbaut. Aus diesen Gründen rechtfertigt sich eine Einzonung im vorgesehenen massvollen Umfang.

5. Das betroffene Gebiet liegt an der Bergstrasse und wird über diese erschlossen. Das Gebiet ist der Quartierplanpflicht unterstellt. Der beim Departement Bau und Umwelt eingereichte Quartierplan regelt die Erschliessung sowie die Überbauung. Der Nachweis, der Erschliessung innerhalb des Plangebiets ist damit gegeben.

6. Die neu ausgeschiedene Grünzone wird im Zonenplan bestimmt als Grünzone im Baugebiet, Freihaltung Wald. Damit wird sowohl die Art wie auch der Zweck der Grünzone den gesetzlichen Vorgaben entsprechend in der Nutzungsplanung definiert (vgl. Art. 28 Abs. 2 BauG). Eine Änderung bzw. Anpassung des heute rechtskräftigen Baureglements ist angesichts der klaren Zweckbestimmung nicht erforderlich.

7. Das der Ortsplanung Rehetobel zugrunde liegende Konzept wird mit der vorgesehenen Zonenplanänderung nicht in Frage gestellt.

8. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.



D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Parzellen Nrn. 919 / 779 wird vorbehältlich der regierungsrätlichen Genehmigung der Anpassung des kantonalen Richtplans bezüglich Siedlungsbegrenzungslinie genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege, VRPG, bGS 143.1).

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Rehetobel (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am – 1. Juni 2007