



7. Januar 2003

L.

**Gemeinde Rehetobel: Teilzonenplan Sägholzstrasse 64, Grundstück Nr. 336;
Genehmigung****A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 11. November 2002 ersucht die Ortsplanungskommission Rehetobel um die Genehmigung des Teilzonenplanes Sägholzstrasse 64, Grundstück Nr. 336 durch den Regierungsrat.
2. Bereits am 24. April 2002 hat die Ortsplanungskommission Rehetobel einen entsprechenden Teilzonenplan zur Genehmigung eingereicht. Er wurde aber durch das vorprüfende Planungsamt nochmals zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen, da die überlagernden Zonen (Ortsbildschutzzone und Bauzone mit einheitlicher Bauweise) mit der Bauzonenerweiterung nicht ebenfalls erweitert wurden. Der nun eingereichte Plan berücksichtigt diesen Einwand.
3. Die Bodenrechtskommission hat am 5. Juni 2000 ein vorsorgliches Zerstückelungsgesuch abgelehnt und damit die Erweiterung des Grundstückes Nr. 336 in die Landwirtschaftszone verhindert.
4. Am 14. August 2001 stellte die Grundeigentümerin Pia Longatti daraufhin das Gesuch um Einzonung der gewünschten Fläche in die Wohn- und Gewerbezone WG2.
5. Die Ortsplanungskommission Rehetobel hat das Gesuch am 22. August 2001 und am 9. April 2002 behandelt, der Gemeinderat Rehetobel am 24. September 2001. Die Protokollauszüge mit den Erwägungen liegen dem Genehmigungsantrag bei.
6. Zwischen dem 4. Juli 2002 und dem 10. Juli 2002 wurde ein kurzes Mitberichtsverfahren unter den betroffenen Amtsstellen der Baudirektion durchgeführt. Bis auf einen formellen Hinweis wurde durch diese aber auf die Einreichung von Mitberichten verzichtet.

B. Erwägungen

1. Der Teilzonenplan umfasst einen Grundstücksteil von rund 250 m², welcher von der bisherigen Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden soll. Damit wird die angrenzende WG2 entsprechend erweitert.
2. Die mit einem Wohnhaus bebaute Parzelle Nr. 336 weist eine Grundstücksfläche von zur Zeit 237 m² auf. Sie ist in ihrer Entwicklung deshalb sehr eingeschränkt. Die Grundeigentümerin hat die Gelegenheit, vom Nachbarn ab Parzelle Nr. 1189 einen

Grundstücksteil in der Grösse von etwa 250 m² zu erwerben. Damit ergäbe sich für die Parzelle Nr. 336 ein etwas grösserer Umschwung sowie die Möglichkeit zur Erstellung einer Garage.

3. Weder aus dem kantonalen noch dem kommunalen Richtplan ergeben sich gegen die Umzonung sprechende Gründe.
4. Nach kantonalem Schutzzonenplan sind von der Umzonung keine Schutzgegenstände betroffen.
5. Mit der Bauzonenerweiterung wird das Konzept des bestehenden Zonenplanes nicht geändert, und die Fläche ist mit 250 m² sehr klein. Auch sind nur wenige Anstösser von der Umzonung betroffen. Die Planänderung ist somit als geringfügig einzustufen.
6. Gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen ohne öffentliche Auflage und 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. Die Anstösser haben mit ihrer Unterschrift ihr Einverständnis zum Teilzonenplan gegeben. Somit ist der Verzicht auf die öffentliche Auflage und eine Abstimmung zulässig.
7. Die angrenzende Bauzone ist mit der kommunalen "Ortsbildschutzzone" und der "Zone mit einheitlicher Bauweise" überlagert. Deshalb wurde durch das Planungsamt von der Gemeinde verlangt, dass auch die neu ausgeschiedene Bauzone mit diesen Überlagerungen ausgeschieden werde. Dem Anliegen ist die Gemeinde mit dem nun vorliegenden Plan nachgekommen. Leider sind die überlagernden Zonen nur als Hinweise anstatt als Festlegungen in den Plan aufgenommen worden. Die Legende ist deshalb entsprechend anzupassen. Gemäss mündlicher Auskunft des Aktuars der Ortsplanungskommission entspricht dies auch den Absichten der Gemeinde.
8. Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Die Genehmigung kann erteilt werden.
9. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) wird für die regierungsrätliche Genehmigung eine Staatsgebühr von Fr. 50.– bis Fr. 2'000.– erhoben.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Sägholzstrasse 64, Grundstück Nr. 336 wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Die im Plan bezeichnete "Zone mit einheitlicher Bauweise" und die "Ortsbildschutzzone", die der Wohn- und Gewerbezone WG2 überlagert sind, gelten als Festlegungen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.– erhoben.

4. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 20 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. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt Appenzell A.Rh (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Rehetobel (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 10. Jan. 2003