



Herisau, 6. April 2010

**Gemeinde Rehetobel
Teilzonenplan Sántisblick Parz. Nrn. 476, 962, 1007, 1008, 1049
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 17. März 2010 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes nachgesucht.
2. Das von der Zonenplanänderung betroffene Gebiet umfasst die Parz. Nrn. 962, 1049, 476, 1007 und 1008. Das Gebiet liegt entlang der Staatsstrasse Rehetobel, Zweibrücken – Kaien Nr. 35, eingangs des Dorfes Rehetobel. Das Gelände verläuft relativ steil hangabwärts Richtung des bestehenden Waldes.
3. Gemäss rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Rehetobel (vom Regierungsrat genehmigt am 9. Januar 1996, Änderung vom 7. April 2009) liegt die genannte Fläche mehrheitlich in einer Wohnzone W3 mit der Empfindlichkeitsstufe III (Abweichung von der Regelbauvorschrift) und in einer Grünzone im Baugebiet (Zweck: Freihaltung). Die bestehende Erschliessungsstrasse sowie die Fläche zwischen dieser und der Staatsstrasse sind dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Über das Gebiet, soweit es sich in der Wohnzone W3 befindet, ist eine Quartierplanpflicht gelegt. Westlich schliesst eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der ein bestehender Schiessstand liegt. Nördlich des betroffenen Landes befindet sich die Staatsstrasse bzw. daran anschliessend Landwirtschaftszone.
4. Das betroffene, heute im Übrigen Gemeindegebiet liegende Gebiet soll neu in die Wohnzone W3 umgezont werden und wie die restliche, sich bereits in der Wohnzone W3 befindende Fläche mit einer Quartierplanpflicht überlagert werden. Die betroffene Fläche umfasst 871m².
5. Es besteht bereits ein Quartierplan (Teilbebauungs- und Quartierplan „Sántisblick“). Auslöser der beabsichtigten Zonenplanänderung ist die Überbauungsabsicht der Grundeigentümerin (Pensionskasse Appenzell A.Rh.) und eine damit verbundene Quartierplanänderung.



6. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde zusammen mit der beabsichtigten Quartierplanänderung dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

7. Die Teilzonenplanänderung wurde vom Gemeinderat am 18. November 2009 erlassen und vom 29. Januar 2010 bis 1. März 2010 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein (vgl. Schreiben der Gemeindekanzlei vom 17. März 2010).

B. Erwägungen

1. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Die von der Planänderung betroffene Fläche misst 871m². Mit der Änderung werden keine öffentlichen Interessen verletzt und es geht damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einher (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist zulässig.

2. Die übrigen formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

3. Art. 51 Abs. 1 BauG umschreibt, dass Baureglemente und Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren sind, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint. Die Verhältnisse müssen sich in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht. Aus den Unterlagen geht hervor, dass Auslöser der beabsichtigten Zonenplanänderung die Überbauungsabsicht der Grundeigentümerin (Pensionskasse Appenzell A.Rh.) und die damit verbundene Quartierplanänderung sind. Insofern lässt sich unter dem Aspekt der Planbeständigkeit die Planänderung dann rechtfertigen.

4. Art. 19 BauG nennt als Bauzonen neu auch Verkehrsflächen. In Art. 30 BauG sind diese definiert. Es handelt sich dabei um Strassen, Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen ohne Fremdnutzungen. Diese Bauten und Anlagen werden als Verkehrsflächen bezeichnet, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind. Das hat zur Folge, dass Strassen, wenn sie nicht abparzelliert sind, nach heutiger Rechtslage nicht als Verkehrsflächen bezeichnet werden können. Insofern entspricht die beabsichtigte Zonierung der geltenden Gesetzgebung.

5. Die Zonierung der gesamten Fläche, die bisher dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet war und im Wesentlichen die bestehende Erschliessungsstrasse umfasst, in eine Wohnzone W3 erscheint zweckmässig, da so eine einheitliche Zone geschaffen wird. Es werden keine kantonalen Interessen verletzt und es sind keine entgegenstehenden übergeordneten Interessen ersichtlich.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Sântisblick, Parz. Nrn. 476, 962, 1007, 1008, 1049 erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Säntisblick, Parz. Nrn. 476, 962, 1007, 1008, 1049 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Rehetobel (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **08. APR. 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat