



Herisau, 23. Dezember 2014

**Gemeinde Rehetobel
Teilzonenplan Sonder, Parzelle Nr. 472; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 26. November 2014 ersucht die Gemeinde Rehetobel um die Genehmigung des Teilzonenplans Sonder, Parzelle Nr. 472 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 472 beabsichtigen, den bisher als Wiesland genutzten Teil ihrer Parzelle für eine Bebauung zu verkaufen. Heute liegt diese Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Bisher hatte die Fläche die Funktion als Reserveland für die katholische Kirche, welche direkt östlich angrenzt. Gemäss Kirchenrat besteht heute kein Interesse mehr, die Parzelle Nr. 472 zu kaufen. Um die Liegenschaft für die Bebauung mit einem Wohnhaus verkaufen zu können, ist beabsichtigt, die Fläche von rund 330 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlage OE in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umzuzonen.
3. Am 19. Mai 2014 nahm das Planungsamt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan. Dabei konnte grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Als Voraussetzung dafür wurde jedoch verlangt, dass ein Lärmschutznachweis aufzeigen muss, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
4. Der Gemeinderat hat entschieden, den Teilzonenplan als geringfügige Änderung gemäss Art. 52 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, 721.1) zur Genehmigung einzureichen.
5. Die erforderlichen Unterschriften der Grundeigentümer der betroffenen und angrenzenden Parzellen liegen vor.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG bedürfen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht unzweckmässig erscheint.
3. Mit der Umzonung wird eine Nutzung der nicht mehr als Reserve für die katholischen Kirche benötigten Fläche ermöglicht.
4. Der erforderliche Lärmschutznachweis liegt vor und zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte im Bereich des ordentlichen Strassenabstands eingehalten werden. Das Amt für Umwelt hat zum Lärmschutznachweis keine Vorbehalte angebracht.
5. Gemäss Übergangsbestimmungen Art. 38a des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) darf im Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Da es sich beim vorliegenden Teilzonenplan um eine flächengleiche Umzonung von Bauzonenflächen handelt, wird diese Übergangsbestimmung nicht tangiert.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Rehetobel (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar 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: **05. JAN. 2015**



Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat