



RRB-2013-100

Im Ausstand von:
Regierungsrätin
Marianne Koller-Bohl

Gemeinde Rehetobel; Teilzonenplan Waldheim; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Rehetobel vom 21. Januar 2013 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Waldheim durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die Stiftung Waldheim, eine private Stiftung unter Aufsicht des Departements des Innern, plant in Rehetobel einen Abbruch und Neubau eines Wohnhauses. Das Planungsgebiet umfasst Teile der Parzellen Nr. 54 und 55 und liegt im Gebiet Holderen am Sämmlerweg. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Rehetobel sind die entsprechenden Flächen der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet. Vorgesehen ist, die entsprechende Fläche von der Wohn- und Gewerbezone WG3 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuführen. Zudem werden zwei kleinere Teilflächen der Grünzone im Baugebiet Freihaltung zugeordnet. Zusätzlich zur Umzonung wird deshalb im Bereich der Parzelle Nr. 55 eine Quartierplanpflicht festgelegt, was aus raumplanerischen Überlegungen als richtig und notwendig erachtet wird.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 18. September 2012.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 19. September bis 19. Oktober 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Rehetobel haben am 25. November 2012 den Teilzonenplan Waldheim mit 559 ja zu 144 nein zugestimmt.
6. Der Quartierplan Waldheim wurde nach der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



B. Erwägungen

1. Rechtliches

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit grundsätzlich nichts entgegen.

2. Sachbezogene Erwägungen

1. Der kommunale Richtplan aus dem Jahre 1994 macht zum eigentlichen Planungsgebiet keine Aussagen. Aus den Unterlagen aber geht hervor, dass die Bauten im Planungsgebiet bereits damals als Kinderheim genutzt worden sind. Eine grundlegende Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Entsprechend ist auch nicht von veränderten Verhältnissen auszugehen, welche grundsätzlich eine Änderung der Richtplanung verlangen.

2. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Rehetobel stammt aus dem Jahre 1996 und hat somit seit 16 Jahren Gültigkeit. Allgemein gilt, dass mit der Rechtskraft des Nutzungsplans auch dessen Rechtswirkungen einsetzen. Nutzungspläne können abgeändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700). Art. 51 Abs. 1 BauG umschreibt konkretisierend, 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. Eine Anpassung der Zonenzugehörigkeit nach dieser Zeit kann als angemessen erachtet werden.

3. In der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Übergangsbestimmungen der per 1. Juni 2011 geänderten Gewässerschutzverordnung des Bundes ein Abstand einzuhalten ist. Die Gewässerabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnützungsfähige Bauzone eingeschlossen werden. In der Zwischenzeit hat der Regierungsrat am 23. Oktober 2012 den Gewässerraum innerhalb Baugebiet erlassen. Für den betroffenen Bereich ist ein Gewässerraum von 11.0 m und 12.0 m bestimmt. Der geänderte Zonenplan sieht für den Gewässerraum eine Grünzone innerhalb Baugebiet zur Freihaltung vor und weist eine Breite von ca. 9 m ab Mitte Bach auf, womit der Gewässerabstand von 6.0 m ab Bachmitte eingehalten ist.

4. Der Neubau bedingt auch eine Neuanlage der Erschliessungsstrassen. Weil deren Lage noch nicht abschliessend definiert ist, ist es sinnvoll, die Strassen der umliegenden Zone zuzuordnen. Nach Realisierung des Projekts werden die entsprechenden Strassen und Wege den Verkehrsflächen zugewiesen.

C. Auswirkungen

Es sind keine finanziellen, personellen oder organisatorischen Auswirkungen zu erwarten.



D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Waldheim wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.00 erhoben.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Rehetobel (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 11. März 2013