



18. März 1997

L.

Gemeinde Reute: Teilzonenplan Dorf (Parz. Nrn. 316, 511, 583); Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. Februar 1997 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 6. Dezember 1996 ersucht der Gemeinderat Reute um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Auf der teilweise eingezonten Parzelle Nr. 511 ist die Erstellung von zwei Wohnhäusern vorgesehen. Im Rahmen der Planung zeigte sich, dass diese Parzelle nur schlecht über die Bauzone erschliessbar ist. Aus diesem Grund wurde eine neue Zufahrt über die angrenzende Landwirtschaftszone beantragt.

Mit Schreiben des Planungsamtes (BG Nr. 95-319) vom 7. September 1996 wurde aufgezeigt, dass Bauzonen nicht über die Landwirtschaftszone erschlossen werden können. Allenfalls sei daher eine andere Zufahrt zu prüfen, auf einen Fahrweg zu verzichten oder ein Streifen in die Bauzone zu überführen.

2. Mit Schreiben vom 13. Februar 1996 reichte der Gemeinderat Reute die fragliche Zonenplanänderung zur Vorprüfung ein. Die Akten wurden mit Bericht vom 18. April 1996 ergänzt. Mit Bericht vom 9. Mai 1996 nahm das Planungsamt zur Einzonung Stellung.
3. Da es sich um eine geringfügige Zonenplanänderung handelt, wurde das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 51 EG zum RPG durchgeführt. An Stelle einer öffentlichen Planaufgabe haben die betroffenen Grundeigentümer Ihre Zustimmung zum Teilzonenplan schriftlich bestätigt.
4. Der Gemeinderat Reute hat den Teilzonenplan Dorf am 19. Juni 1996 erlassen. Eine Abstimmung erübrigt sich im vereinfachten Verfahren.
5. Aufgrund der sehr grosszügigen Einzonung wurden die betroffenen Grundeigentümer mit Schreiben vom 30. Dezember 1996 eingeladen, zu einer reduzierten Einzonung Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme des hauptsächlich betroffenen Eigentümers ging am 7. Januar 1997 beim Planungsamt ein.

6. Der Teilzonenplan Dorf (Parz. Nrn. 316, 511, 583) wurde in 3-facher Ausfertigung eingereicht.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

- 2.1 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.
- 2.2 Obwohl der Zonenplan von Reute erst aus dem Jahre 1992 datiert ist, kann zu einer minimalen Einzonung Hand geboten werden, sofern dadurch das Baugebiet nicht wesentlich vergrössert wird, sondern sich die Einzonung auf das für die Überbauung des bestehenden Baulandes notwendige Minimum beschränkt. Diesem Grundsatz entspricht die beantragte Einzonung leider nicht. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde empfohlen, den Umfang der Einzonung nach dem tatsächlichen, für die Erschliessung notwendigen Flächenbedarf zu bemessen. Dies wurde von der Gemeinde in der Folge nicht berücksichtigt. Die neue Zonengrenze wurde so gelegt, dass diese zwischen zwei Grenzpunkten verläuft, womit sie gut nachvollziehbar wäre. An Stelle der notwendigen Einzonung von ca. 200 m² resultiert dadurch aber eine solche von ca. 800 m², was nicht mehr sachgerecht wäre. Folgende Erwägungen sprechen ebenfalls gegen eine zu grosszügige Einzonung:

Vorranggebiet

Die von der Umzonung betroffene Landwirtschaftszone ist dem Vorranggebiet zugewiesen. Gemäss Art. 35 EG zum RPG sind Vorranggebiete langfristig und ungeschmälert der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten. Da die Einzonung sich nicht am notwendigen Umfang von ca. 200 m² orientiert, sondern zusätzlich ca. 600 m² einzont, wird Art. 35 EG zum RPG nicht eingehalten.

Immissionen

Beim südlich der Einzonung gelegenen Gebäude handelt es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb. Es ist nicht zweckmässig, wenn funktionierende Betriebe zu nahe an die Bauzone grenzen (Immissionen). Zudem ist das alte Appenzellerhaus als Kulturobjekt geschützt. Einer intakten Umgebung kommt somit zusätzliche Aufmerksamkeit zu.

Gemeinderichtplan

Gemäss vom Regierungsrat im Januar 1992 genehmigten Gemeinderichtplan soll in südlicher Richtung keine Bauentwicklung mehr stattfinden. Auch aufgrund dieses Planungsgrundsatzes, ist eine zu grosszügige Einzonung nicht zu begründen.

Aufgrund der problematischen Grösse der Einzonung wurde durch das Planungsamt ein Vorschlag ausgearbeitet, bei welchem die Einzonung ebenfalls gut nachvoll-

ziehbar, parallel zu einer Parzellengrenze verläuft, aber welche lediglich eine Grösse von 200 m² umfasst. Diese wurden den beiden betroffenen Grundeigentümern zur Stellungnahme unterbreitet. Ein Eigentümer, welcher mit einer Fläche von ca. 55 m² betroffen wäre, liess sich aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens nicht vernehmen. Der zweite Eigentümer erklärte, dass er auch mit dem Vorschlag des Planungsamtes einverstanden sei, dass jedoch der Einlenker beachtet werden müsse.

- 2.3 Aufgrund der obengenannten Sachlage ist die Baudirektion der Ansicht, dass die Einzonung im Umfang der Variante des Planungsamtes genehmigt werden soll. Mit dieser Variante sind die betroffenen Grundeigentümer einverstanden und den Anliegen des übergeordneten Rechts wird ebenfalls genügend Rechnung getragen. Falls im Einlenkerbereich der Zufahrt auch ein Teil der Landwirtschaftszone tangiert würde, könnte dies im notwendigen Umfang auf der Basis einer Ausnahmegewilligung geregelt werden.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Einzonung Dorf, sei im Umfang von ca. 200 m² gemäss der beiliegenden Skizze zu genehmigen. Die neue Zonengrenze sei parallel zur Parzellengrenze 312/313, in einem Abstand von 4.00 m zu legen.
2. Die gemäss der Genehmigung angepassten Teilzonenpläne seien bis Ende April 1997 in dreifacher Ausführung zur Unterschrift nachzureichen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von 500.- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Reute **
 Beilage:
 *) Skizze
 **) Skizze, Rechnung

Versandt am

21.10.1992

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:

