



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

20. September 1994
L.

Gemeinde Wolfhalden: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 15. August 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 7. April 1994 ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um die Genehmigung der revidierten Planungsinstrumente.

Sachlage

1. Am 27. Mai 1986 beschloss der Gemeinderat Wolfhalden die Gesamtrevision der Ortsplanung. Er beauftragte das Planungsbüro Eigenmann, Rey, Rietmann, Herisau, mit der Begleitung der Arbeiten und bestellte eine Planungskommission mit 17 Mitgliedern.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 EG zum RPG (bGS 721.1) am 4. Januar 1990 der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum amtsinternen Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - St.Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Heimatschutz von Appenzell A. Rh.
 - Regionalsekretariat
 - Amt für Umweltschutz
 - Kantonales Tiefbauamt
 - Volkswirtschaftsdirektion Appenzell A. Rh.

Den zusammenfassenden Vorprüfungsbericht hat das kantonale Planungsamt nach einem vorgängigen Gespräch im Beisein des Baudirektors und Vertretern der Planungskommission am 11. September 1990 dem Gemeinderat eröffnet.

3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 7. Januar bis 5. Februar 1991. Während dieser Zeit sind 17 Einsprachen eingegangen. Aufgrund der Einsprachen wurden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen, die vom 30. Oktober bis 28. November 1991 erneut aufgelegt wurden. Gegen vier Ein-

spracheentscheide wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben. Ein Rekurs wurde wieder zurückgezogen, die verbleibenden drei wies der Regierungsrat vollumfänglich ab.

4. Die revidierten Planungsinstrumente wurden am 19. Januar 1994 vom Gemeinderat erlassen. Am 27. März 1994 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Wolfhalden dem Zonenplan mit Baureglement mit 206 Ja gegen 99 Nein zu.
5. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 1 Expl. Planungsbericht
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan Uebersichtsplan M 1:5'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan Innertobel M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan Aussertobel M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
 - 1 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Zonenplan Innertobel M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Zonenplan Aussertobel M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Baureglement

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1. Bei genehmigten Plänen handelt es sich um rechtsverbindliche Dokumente, die vom Gemeinderat und vom Regierungsrat unterzeichnet sind. Mindestens zwei Exemplare müssen deshalb im Original vorhanden sein, wobei ein Exemplar bei der Gemeinde und ein Exemplar beim kantonalen Planungsamt aufbewahrt werden. Die eingereichten Unterlagen enthalten lediglich einen Originalplansatz. Mindestens ein Originalplansatz und eine Kopie sind deshalb noch nachzuliefern.
- 1.2. Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff EG zum RPG sind erfüllt.

2. Materielles

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 eingereichten Planungsinstrumente weisen auf eine fachgerechte Arbeit und übersichtliche Darstellung hin. Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden,

entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis notwendig ist.

2.1. Uebergeordnete Gesetzgebung und GSchG, Art. 19

- a) Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem die Planungsziele und Ergebnisse beschrieben sind. Wichtige, im Planungsbericht nicht klar dargelegte Fragen wurden im Rahmen einer Besprechung mit der Gemeinde geklärt.
- b) Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung der neuen Nutzungsplanung ist somit auch eine neue Übersicht zu erstellen. Dieser Plan ist im Anschluss an die Genehmigung noch zu erstellen.
- c) Gemäss Art. 26 RPV erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Im Planungsbericht ist dieser Anforderung ein eigenes Kapitel gewidmet.
- d) Gemäss Art. 10 des Waldgesetzes ist beim Erlass und der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dieses Verfahren konnte nicht mehr in die Ortsplanungsrevision einbezogen werden. Um die Nutzungsplanung nicht zu verzögern, sollen die revidierten Planungsinstrumente noch ohne Waldfeststellung rechtskräftig werden. Die Gemeinde will das Waldfeststellungsverfahren jedoch im Anschluss an die Ortsplanungsarbeiten in Angriff nehmen. Das Verfahren richtet sich dabei nach dem Merkblatt Nr. 3.2.6 des Handbuches für Bau- und Planungsbehörden, Teil A.

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan (0.S.1)

a) Bauzonendimensionierung

Gemäss Art. 15 RPG darf nur Land als Bauzone ausgetrennt werden, das sich für die Ueberbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im kantonalen Richtplan ist die Kapazität der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) für Wolfhalden mit maximal 1250 Einwohnern vorgegeben. Die Berechnung der Gemeinde ergibt eine Kapazität des Zonenplanes von 1250 Einwohnern. Die Vergleichsrechnung der Baudirektion ergab dagegen ein Fassungsvermögen der Bauzonen von 1500 Einwohnern. Da sich die Bevölkerungsvorgabe des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000 bezieht, der nun vorliegende Zonenplan aber für die nächsten 15 Jahre bis ins Jahr 2010 dimensioniert werden muss, rechtfertigt sich eine Anpassung der Richtplanvorgabe nach oben.

Erfahrungsgemäss lässt sich ein maximales Bevölkerungswachstum von 1% pro Jahr in bezug auf die Infrastruktur in einer Gemeinde und die Einwohnerintegration bewältigen. Bei einem Bevölkerungsstand von ca. 1800 Einwohnern im Jahre 1995 und einem maximalen Bevölkerungswachstum von 1% pa ergibt dies einen Bevölkerungsstand von etwa 2050 Einwohnern für das Jahr 2010 (1400 innerhalb und 650 ausserhalb der Bauzone). Dieses Fassungsvermögen liegt ungefähr zwischen dem Wert der Gemeinde und der Vergleichsrechnung der Baudirektion. Die Kapazität des Siedlungsgebietes liegt damit klar an der oberen Grenze. Eine Nichtgenehmigung von einzelnen Bauzonen soll aber nur in Betracht gezogen werden, wenn zusätzliche Flächen eingezont wurden, die auch aus andern Gründen problematisch sind.

Aufgrund der hohen Kapazität des Zonenplanes besteht für allfällige Neueinzonungen mit Teilzonenplänen kein Spielraum.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone (0.S.2)

In Wolfhalden sind zusätzlich 2.0 bis 3.0 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäss Planungsbericht (S. 11) weist der neue Zonenplan insgesamt eine Gewerbezone mit einer Fläche von 8.42 ha aus, wovon 2.79 ha unbebaut sind. Weitere 0.83 ha sind im Gemeinderichtplan dem Bauentwicklungsgebiet zugewiesen. Bereits bei der Vorprüfung der Ortsplanung zeigte sich, dass die Angaben über den Bestand der Gewerbeflächen in Wolfhalden im kantonalen

Richtplan zu tief waren. Aus diesem Grund wurde in der Vorprüfung bemerkt, dass sich die Flächen gegenüber der alten Ortsplanung nur unwesentlich unterscheiden, dass aber entgegen der Richtplanvorgabe die zusätzlich geforderte Ausscheidung von 2.0 - 3.0 ha Gewerbeland nicht erfolgt sei. Damit muss aber die Richtplanvorgabe nicht von vornherein als nicht eingehalten beurteilt werden. Die im Richtplan vorgegebenen zusätzlichen 2.0 - 3.0 ha Gewerbeflächen sagen vor allem aus, wieviele Gewerbeflächen in dieser Gemeinde effektiv erhältlich sein sollten. Wolfhalden hat diese Richtplanvorgabe somit auch erfüllt, wenn sie zwar kein zusätzliches Gewerbeland ausscheidet, jedoch nachweisen kann, dass 2.0 - 3.0 ha Gewerbeland effektiv erhältlich sind. Im Bericht zur Ortsplanung erklärt die Gemeinde, dass die noch unüberbauten Gewerbe- und Industrieflächen teilweise im Besitz bestehender Gewerbebetriebe sind. Andere Gewerbeflächen wurden aufgrund der mangelnden Eignung oder Erhältlichkeit in Wohn- und Gewerbegebiete umgezont. Dafür wurden neue Flächen als Gewerbegebiet bezeichnet. Daraus kann geschlossen werden, dass die Gemeinde Wolfhalden vor allem den bestehenden Gewerbebetrieben die entsprechenden Expansionsmöglichkeiten erhalten will. Zusätzlich soll durch die Umverteilung die Erhältlichkeit verbessert werden. Schwergewichtig erachtet sie somit den Bedarf an reiner Gewerbezone als eher geringer als die Richtplanung. Sie legt damit ihr Augenmerk auf kleingewerbliche Nutzungen, die auch in Wohn- und Gewerbebezonen zulässig sind. Da die entsprechende Richtplanvorgabe lediglich ein Zwischenergebnis ist, kann die Genehmigungsbehörde bei sachlicher Begründung von dieser Vorgabe abweichen. Nach Ansicht der Baudirektion kann der Begründung der Gemeinde Wolfhalden gefolgt werden.

c) Unerwünschte Siedlungsentwicklung (0.S.5)

Diese Richtplanvorgabe ist im Grundsatz eingehalten. Lediglich im Gebiet Hinterbühle werden zwei kleine Parzellen, welche indes bereits weitgehend überbaut sind, in die Bauzone aufgenommen. Problematisch ist das Bauentwicklungsgebiet im selben Gebiet. Weil durch die spätere Einzonung zudem das Umfeld eines Kulturobjektes in Mitleidenschaft gezogen würde, könnte dazu wohl nicht Hand geboten werden. Die Zuteilung zur Landwirtschaftszone wäre daher angezeigt gewesen, zumal bei zwei einzelnen Parzellen nicht von einem "Entwicklungsgebiet" gesprochen werden kann. Dieser Punkt wiegt aber nicht so schwer, als dass sich eine Anpassung zwingend aufdrängte.

- d) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (0.S.6)
Im Richtplan, Uebersicht Nr. 1, ist im Gebiet Friedberg - Unter Lindenberg landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet ausgeschieden. Hier konnte durch die Umzonung in die Landwirtschaftszone bzw. das übrige Gemeindegebiet (Richtplangebiet für Wohnnutzung) Rücksicht genommen werden. Die verbleibende Bauzone wurde mit Quartierplanpflicht überlagert. Gemäss Bericht zum Gemeinderichtplan wäre zudem bei einer Einzonung des restlichen ü.G. in diesem Gebiet die Quartierplanpflicht zu erlassen.
- e) Bauzonen/provisorische Grundwasserschutzzonen (0.E. 1)
Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die provisorischen Grundwasserschutzzonen zu überprüfen und allfällige Konflikte zwischen der baulichen Nutzung und dem Grundwasserschutz zu bereinigen. Dies betrifft insbesondere die Grundwasserschutzgebiete im Gebiet Friedberg und Zelg. Hier wurden die entsprechenden Arbeiten in Angriff genommen und die Konflikte mit den Bauzonen bereinigt.
- f) Siedlungsbegrenzungslinie (17.S.1)
Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde bemerkt, dass die vorgesehene Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Hasli durch die zusätzliche Bezeichnung von Bauzonen verletzt wird und dass dies nur bewilligt werden könne, wenn eine schriftlich begründete Interessenabwägung für die Bauzonenerweiterung spreche. Die Gemeinde begründet die Einzonung damit, dass es sich dabei lediglich um eine Arrondierung des Siedlungsgebietes handle, dass die Fläche bereits weitgehend überbaut sei und das Vorhaben damit nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutz stehe. Dieser Begründung kann gefolgt werden, weil die fragliche Einzonung von untergeordneter Grösse ist.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die Bauzonenausscheidung berührt keine kantonalen Schutzzonen. Die neu innerhalb der Bauzone gelegenen Kulturobjekte Nr. 17.9/10/12/13/14/16/18 sind damit aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen. Der Schutz ist durch kommunale Schutzvorschriften weiterhin sichergestellt. Auf die weiteren im kantonalen Schutzzonenplan ausgeschiedenen Kultur- und Naturobjekte wird lediglich im Richtplan hingewiesen. Der Zonenplan enthält, die Bauzonen betreffend, somit nur die kommunalen Schutzobjekte (vgl. Kapitel 2.5). Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen aus der kantonalen Schutzzonenplanung den kommunalen Bestimmungen vorgehen. Es wäre aus diesem Grund zweckmässig gewesen, wenn im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan auch auf die

kantonal geschützten Objekte verwiesen würde. Ungenügend ist die farbliche Differenzierung von geschützten und erhaltenswerten Naturobjekten. In bezug auf die Hecken im Gebiet Frömsen ist der Eintrag offensichtlich falsch. Dieser Mangel ist zu beheben.

Das Gebäude Nr. 377 soll gemäss Antrag der Gemeinde in den kantonalen Schutzzonenplan aufgenommen werden. Dieser Antrag wird durch die zuständige Baudirektion geprüft. Ebenfalls ist zu prüfen, ob das neu ausserhalb der Bauzone gelegene Gebiet Friedberg, welches als besonders empfindliches Siedlungsgebiet bezeichnet ist, in die Landschaftsschutzzone überführt werden soll.

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG z RPG werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen; sie sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Die Gemeinderichtpläne und der zugehörige Bericht sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

a) Fuss- und Wanderwege

Das in Ausführung von Art. 37^{quater} Bundesverfassung erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzgesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege. Es überlässt den Kantonen einen grossen Teil der damit verbundenen Aufgaben und verpflichtet sie unter anderem, die Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten. Gestützt auf die Uebergangsbestimmung von Art. 16 Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) hat der Regierungsrat die in der Richtplanung (15 Juni 1987; Uebersicht Nr. 2) dargestellten Wanderwege als vorläufiges Wanderwegnetz bezeichnet (RRB Nr. 220 vom 5. Juni 1988). Dieser Plan geht der kommunalen Richtplanung vor. Der definitive Wanderwegplan steht unmittelbar vor der Fertigstellung und wird demnächst dem Erlassverfahren unterstellt. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

b) Grundwasserschutzzonen

Verschiedene provisorische Grundwasserschutzzonen ausserhalb der Bauzone sind im kommunalen Richtplan nicht mehr enthalten. Dies wurde bereits bei der Vorprüfung bemängelt. Solange diese Grundwasserschutzzonen nicht definitiv ausgeschieden oder in einem offiziellen Verfahren entlassen wurden, sind sie in der Richtplanung aus Koordinationsgründen entsprechend aufzuführen. Es betrifft dies die Gebiete:

- Tanne - Gmeindli
- Lippenrüti - Altenstein - Ebnet
- Augsti - Weid - Ebni
- Pumpwerk Wüschbach (neu)

Gesuche um Entlassung von Grundwasserschutzzonen sind direkt an die kantonale Gewässerschutzkommission zu richten.

c) Bauentwicklungsgebiete

Die Gemeinde Wolfhalden hat sehr grosszügig Bauentwicklungsgebiete bezeichnet. Dies ist wohl möglich, sollte jedoch mit grosser Zurückhaltung erfolgen, werden damit doch spätere Bauzonenerweiterungen ungünstig präjudiziert. In bezug auf eine allfällige Einzonung wird jedoch nicht grundsätzlich zwischen ü.G. und Landwirtschaftszone unterschieden. In der Vorprüfung wurde aus diesem Grund gefordert, die grossen Bauentwicklungsgebiete Schönenbühl, Tanne und Hinteregg stichhaltig zu begründen, weil diese dem raumplanerischen Grundsatz der Konzentration des Siedlungsgebietes widersprechen. Zudem sind diese Gebiete auch aus Gründen des Landschaftsschutzes problematisch. Die Gemeinde begründet die Zuordnung dieser Gebiete als politischen Kompromiss zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone.

Die Zuordnung von ausgesprochen weilerartigen Baugruppen zum übrigen Gemeindegebiet kann dort angebracht sein, wo es sich um zu einem überwiegenden Teil nichtlandwirtschaftliche Bauten handelt, für welche aufgrund der Nutzung weder die Einteilung zur Landwirtschaftszone noch die Zuordnung zum Baugebiet zweckmässig ist. Allerdings ist das übrige Gemeindegebiet dann möglichst eng auf die effektiv überbauten Flächen zu begrenzen und darf im Richtplan nicht als Baugebiet 2. Etappe bezeichnet werden, sondern könnte als "Weilergebiet" gekennzeichnet werden. Dieser Grundsatz wird bei den Weilern Hinteregg und Schönenbühl nicht eingehalten. Weil hier auch langfristig aufgrund raumplanerischer Ueberlegungen nicht mit Bauzone gerechnet werden kann, sind die beiden Weiler zumindest entsprechend der obigen Bemerkungen anzupassen. Die Zuteilung zur Landwirtschaftszone erweist sich jedoch insbesondere für den Weiler Hinteregg als richtig, weil hier aufgrund der Dorfnähe und der fehlenden Stützpunktfunktion auch langfristig nicht mit Baugebiet oder einer Weilerzone gerechnet werden kann. Dies gebietet auch der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung, weil in diesem Sinne auch an andern Orten in der Gemeinde verfahren wurde. Die Anpassung der Weiler Hinteregg und Schönenbühl ist notwendig. Das Bauentwicklungs-

gebiet im Weiler Tanne kann belassen werden, da die Gemeinde an diesem Ort schon heute eine wesentliche Bauentwicklung anstrebt und damit massgeblich in die gewachsene Struktur eingreift.

- d) Auszubauende Strecken für Radfahrer
Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die heutige Dimensionierung der Staatsstrassen die Schaffung von Radstreifen oder von kombinierten Rad- und Gehwegen kaum ermöglicht. Da der Richtplan als Koordinationsinstrument während 25 Jahren Aussagen zur künftigen Siedlungsentwicklung, der Infrastruktur etc. enthält, ist es richtig, wenn an dieser Absicht dennoch festgehalten wird.

2.5 Zonenplan

- a) Abgrenzung der Bauzonen
Im Gebiet Friedberg werden innerhalb des übrigen Gemeindegebietes zwei Kleinstbauzonen im Bereich bestehender Bauten ausgeschieden. In einem Fall umfasst diese Bauzone lediglich eine einzige Parzelle. Da diese Bauten auch früher im Baugebiet lagen, wollte die Gemeinde bei der Auszonung der unüberbauten Flächen die bebauten Parzellen im Baugebiet belassen. Werden die Einzelparzellen weiterhin in der Bauzone belassen, so ist die Wahrscheinlichkeit von Entschädigungszahlungen bei einer späteren Auszonung wesentlich höher. Dies wäre heute nicht der Fall, da der abzulösende Bebauungsplan nicht RPG - konform ist und die drei Parzellen nicht im weitgehend überbauten Gebiet liegen. Hingegen verstossen diese Kleinstbauzonen eindeutig gegen den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung, weil andere Parzellen im gleichen Gebiet nicht eingezont wurden. Diese Massnahme erscheint zudem unnötig, weil im Rahmen der erweiterten Bestandesgarantie der Bestand und die massvolle Erweiterung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten gewährleistet bleibt. Demgegenüber würde eine Bauzone kaum Vorteile bringen, weil durch die sehr kleinen Parzellen kaum wesentlichere Erweiterungen als im Rahmen der erweiterten Bestandesgarantie möglich sind. Durch die Einzonung in diesem lärmbelasteten Bereich ergeben sich dagegen Lärmprobleme bei Umbauten, für welche in der Nichtbauzone eher Ausnahmen gewährt werden. Der Zonenplan ist in diesem Bereich anzupassen.
- b) Lärmschutz
Im Vorprüfungsbericht ist auf verschiedene Anforderungen in bezug auf die Lärmschutzverordnung hingewiesen worden. Diese Bemerkungen wurden im neuen Zonenplan kaum berücksichtigt. Gemäss der eidgenössischen

schen Lärmschutzverordnung dürfen neue oder noch unerschlossene Bauzonen nur dort ausgeschieden bzw. erschlossen werden, wo die Planunswerte eingehalten werden. Dies bereitet in verschiedenen Zonen entlang der Staatsstrasse Probleme. Aus diesem Grund wurden für verschiedene Zonen durch das AfU Einwände angebracht:

Hinter Ergeten/Plätzle

Im Gebiet Hinter Ergeten erfolgte eine Erweiterung der Gewerbezone und die Einzonung bereits überbauter Parzellen. Im Gebiet Plätzle werden ebenfalls grösstenteils bebaute Flächen in die Bauzone überführt. Da die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, kann diesen Bauzonen zugestimmt werden.

Unter Lindenberg

Hier wurde aus den gleichen Gründen gefordert, die Bauzone entweder auf das überbaute Gebiet zu beschränken oder aber eine Quartierplanpflicht zu erlassen. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz ist die Gemeinde dieser Forderung nachgekommen, indem sie die Bauzone wieder verkleinerte und die Einschränkung "Aus Lärmschutzgründen nur beschränkt überbaubar" anmerkte.

- c) Zonenplandarstellung
Im Zonenplan M 1:2000 sind nur die kommunalen Schutzobjekte eingezeichnet.
- d) Schützenswerte Naturobjekte
Gemäss Art. 16 EG zum RPG sind ästhetisch, ökologisch oder naturkundlich bedeutsame Baumgruppen, Hecken, markante Einzelbäume, Teiche, Wasserfälle, Findlinge etc. als Naturobjekte zu bezeichnen. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz stellte fest, dass nur drei Naturobjekte innerhalb der Bauzone bezeichnet sind. Es muss aus diesem Grund ein Vorbehalt in bezug auf die Naturobjekte gemacht werden. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz wird sich in dieser Frage mit der Gemeinde Wolfhalden in Verbindung setzen, um die tatsächlichen Verhältnisse eingehend zu prüfen.
- e) übriges Gemeindegebiet
Siehe unter Punkt 2.4 lit c

2.6 Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäß Art. 22 EG zum RPG. Im Rahmen der

Vorprüfung zwingend verlangte Änderungen sind grundsätzlich berücksichtigt worden. Zudem wurden weitere Änderungen vorgenommen.

- a) Ausnützungsziffern (Art. 21)
Die Ausnützungsziffern wurden gegenüber der Vorprüfung generell erhöht. Diese liegen nun in Anbetracht der eher schwierigen Topografie des Appenzeller Vorderlandes an der oberen Grenze.
- b) Arealinterne Gebäude- und Grenzabstände in Gewerbe-
zonen (Art. 21)
Die Kompetenz zur Reduktion der arealinternen Gebäude- und Grenzabstände wird an die Baubewilligungsbehörde delegiert. Es muss darauf hingewiesen werden, dass durch die Arbeit der Baubewilligungsbehörde lediglich Recht vollzogen und nicht neues Recht geschaffen werden darf. Die Reduktion der arealinternen Gebäudeabstände darf damit nur im Ausnahmefall und für spezielle Bauten wie Silos, Nebengebäuden, Krananlagen und dgl. erfolgen.

Antrag

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

1. Die Gemeinderichtpläne mit Bericht vom 13. April 1993 sind unter folgenden Vorbehalten zu genehmigen:
 - Fuss- und Wanderwege unterstehen dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) und der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31). Massgebend sind deshalb die nach diesen Verfahren erlassenen Pläne.
 - Es sind alle provisorischen Grundwasserschutzzonen in den Richtplänen zu ergänzen.
 - Die farbliche Differenzierung der geschützten und erhaltenswerten Naturobjekte ist zu verbessern, bzw. zu korrigieren.
 - Die Nutzungszuweisungen in den Weilern Schönenbühl und Hinteregg sind im Sinne der Erwägungen anzupassen.
2. Der Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 sei mit Ausnahme der übrigen Gemeindegebiete Schönenbühl und Hinteregg zu genehmigen.
3. Die Zonenpläne sind mit Ausnahme der Gebiete Schönenbühl, Hinteregg sowie der beiden Kleinstbauzonen im Gebiet Friedberg zu genehmigen.

4. Die erforderlichen Waldrandfeststellungen seien unverzüglich nach der Genehmigung der Ortsplanung einzuleiten.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, die entsprechenden Anpassungen der Richtpläne sofort und der Zonenpläne im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens entsprechend den Erwägungen anzupassen und nach erfolgter Vorprüfung der Waldgrenzen erneut öffentlich aufzulegen.
6. Das Baureglement vom 13. April 1993 sei zu genehmigen.
7. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Planungsinstrumente nach Abschluss der Waldfestlegung in je drei Exemplaren für den Genehmigungsvermerk vorzulegen. Mindestens zwei Exemplare seien als Originalplansatz (Heliographien) nachzureichen.
8. Es sei bis Ende Oktober eine revidierte Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle zu erstellen und in zweifacher Ausführung (Originalpläne) der Baudirektion einzureichen. Die verschiedenen Anpassungen sind zusammen mit den noch fehlenden Plansätzen dem Planungsamt vorgängig zur Kontrolle zu unterbreiten.
9. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche
 Kantonales Planungsamt; Beilag: 1 Expl. mit
 Genehmigungsvermerk
 Gemeinderat Wolfhalden

Auszug an Herrn Rechtsanwalt Dr. Max Zingg, Marktgasse 5,
 St. Gallen *
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Markus Züst, Bahnhof-
 strasse 14, St. Margrethen *
 Elstrom Industrie Immobilien Gesellschaft, c/o
 Giger Treuhand AG, Hasenbühlweg 2, Heiden *

- *) Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Wolfhalden kann gegen den Rekursentscheid des Regierungsrates vom 28. September 1994 bzw. 19. Oktober 1994 innert dreissig Tagen staatsrechtliche Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht in Lausanne erhoben werden (vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau).

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 23. SEP. 1994