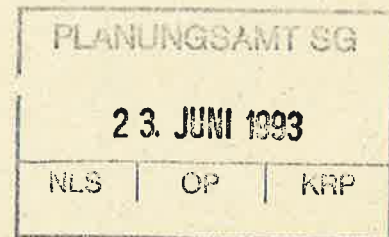


St. Gallen, 23. Juni 1993

Gemeinderat
9034 Eggersriet



Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR) und Zonenplan zur Genehmigung eingereicht. Einer vorbehaltlosen Genehmigung stehen zum einen noch hängige Rekursverfahren entgegen, zum andern wurden im Genehmigungsverfahren Einwände erhoben. Letztere wurden soweit möglich bereinigt. Die verbleibenden offenen Fragen beziehen sich auf einzelne, wenige Gebiete. Zu deren Erledigung sind grösstenteils nochmalige Verfahren nötig, die einige Zeit in Anspruch nehmen dürften. Mit Blick auf die anstehenden Baugesuche ist es unter diesen Umständen angezeigt, die unbestrittenen Teile der Ortsplanungsrevision vorweg zu genehmigen.

A. Baureglement

Das Baureglement wurde an der Sitzung vom 6. Mai 1993 redaktionell bereinigt. Näher zu prüfen sind Art. 4 BauR, soweit dieser die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betrifft, und Art. 18 Abs. 2 BauR.

1. Art. 4 BauR umfasst die Tabelle der Regelbauvorschriften. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden die maximale

Ausnützungsziffer, Vollgeschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge festgelegt "je nach Grösse und kubischer Erscheinung des Bauvorhabens". Ein Grenzabstand ist innerhalb der Zone nicht vorgesehen, gegenüber Nachbarzonen gelten die entsprechenden Grenzabstände.

Die vorgesehene Regelung für Ausnützungsziffer, usw. kann nicht genehmigt werden. Zum einen fällt der Erlass von Baureglement und Zonenplan in die Zuständigkeit der Bürgerschaft (Art. 30 Abs. 1 BauG). Das Baureglement hat nach Art. 8 BauG die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu enthalten. Die genannte Bestimmung beinhaltet jedoch keine derartige Festlegung, sondern eine Delegation der Rechtsetzung an die Exekutive, den Gemeinderat. Das massgebende Recht soll im Einzelfall festgelegt werden. Zum anderen ist die vorgesehene Regelung in der Praxis (Rechtsmittelverfahren) kaum anwendbar.

Die neuen Regelbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können demnach nicht genehmigt werden. Sie sind zu überarbeiten. Darin einzuschliessen ist auch die Regelung für den Grenzabstand, da auch diese in der Vergangenheit verschiedentlich zu Auslegungsschwierigkeiten führte. Die überarbeiteten Vorschriften sind nochmals dem gesetzlichen Verfahren zu unterstellen.

2. Art. 18 BauR regelt die Vorbauten. Nach Art. 18 Abs. 2 dürfen diese um 1,5 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen, respektive über die Baulinien vorspringen.

Die Rechtsabteilung wies im Genehmigungsverfahren darauf hin, dass es bei Wald- und Gewässerabstandslinien nicht ohne Bedeutung sei, ob Vorbauten in diese hineinragen könnten oder nicht. Die Zugänglichkeit kann - je nach örtlicher Situation - durch über die Hauptfassade vorstehende Balkone stark erschwert oder verunmöglicht werden, beispielsweise entlang von Gewässern. Die Genehmigung von Art. 18 Abs. 2 BauR bedeutet nicht, dass dies immer zulässig ist. Es wird beim Erlass von derartigen Baulinien im Ein-

zelfall zu prüfen sein, ob Vorbauten diese unterschreiten dürfen oder nicht.

B. Zonenplan

Der vorbehaltlosen Genehmigung des Zonenplanes stehen folgende Verfahren entgegen:

1. Im Gebiet Neuwiesen (Eggersriet) ist ein Rekursverfahren hängig. Streitig ist, ob das fragliche Gebiet der Wohn-Gewerbe-Zone für zweigeschossige Bauten zugeschrieben werden soll oder jener für dreigeschossige Bauten bzw. der Kernzone. Eine gütliche Einigung erscheint möglich. Derzeit ist das Rekursverfahren sistiert, bis die Rekurrenten in einem Ueberbauungsplan ihre konkreten baulichen Vorstellungen darlegen. Das fragliche Gebiet ist deshalb - zusammen mit der unmittelbar angrenzenden ersten Bautiefe entlang der Staatsstrasse - von der Genehmigung auszunehmen.

2. Im weiteren wurde ein Rekurs erhoben gegen die Abgrenzung der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Heimat" (Eggersriet). Die Rekurrenten beantragen, der in ihrem Eigentum stehende Streifen von 8 m sei nicht der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, sondern der Wohn- und Gewerbezone für zweigeschossige Bauten zuzuscheiden. Der Gemeinderat hat im Rahmen des Rekursverfahrens eingelenkt, das nach Art. 32 BauG erforderliche Verfahren erfolgte indes noch nicht. Dementsprechend ist der ganze, 8 m umfassende Streifen im Grenzbereich zwischen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und angrenzender Bauzone, von der Genehmigung auszunehmen.

3. Im Gebiet Unterrüti (Grub) ist die Zuweisung der Grundstücke Nrn. 803, 815 und 814 (teilweise) zur Landwirtschaftszone streitig. Diese Zuordnung soll aus Gründen des Grundwasserschutzes erfolgen. Das entsprechende Schutzzonenreglement wird derzeit ausgearbeitet und soll demnächst öffentlich aufgelegt werden. Ein Grundeigentümer erhob gegen die neue Zonenordnung Rekurs. Das Verfahren ist noch hängig. Das fragliche Gebiet ist demnach von der Genehmigung auszunehmen.

4. Im weiteren ist die Neueinzonung Landegg (Kurzzone) umstritten. Zum einen handelt es sich um ein lärmbelastetes Gebiet. Der nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) erforderliche Nachweis liegt noch nicht vor. Zum anderen liegt ein Teil des Weilers auf dem Boden der Gemeinde Lutzenberg (AR), wo ebenfalls die Zonenplanung überarbeitet wird. Derzeit befindet sich diese im Genehmigungsverfahren. Die abschliessende Beurteilung ist deshalb vorläufig zurückzustellen und mit den zuständigen Instanzen des Kantons Appenzell-Ausserrhoden zu koordinieren.

5. Nach Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (SR 921.0; abgekürzt WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Bauzonen grenzen an verschiedenen Orten an Waldareal. Das Waldfeststellungsverfahren ist noch nicht erfolgt. Die entsprechenden Schritte wurden durch die Gemeinde bzw. das Kantonsforstamt eingeleitet, das erforderliche Verfahren konnte indes noch nicht durchgeführt werden. Von der Genehmigung auszuklammern sind deshalb die Zonierungen entlang den mit Wald bezeichneten Flächen, im Umfang von 25 m ab Stockgrenze (Art. 58 Abs. 1 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.
2. Die Regelbauvorschrift für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 4 BauR), wonach Ausnützungsziffer, Vollgeschosszahl, Ausbau Dach- und Untergeschoss, Gebäude- und Firsthöhe sowie Gebäudelänge je nach Grösse und kubischer Erscheinung des

Bauvorhabens im Einzelfall festgelegt werden sollen, wird nicht genehmigt.

3. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt und somit von der Genehmigung ausgenommen werden die in der Erw. B, Ziff. 1 bis 5 erwähnten Gebiete.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen Ziff. 1, 2 und 4 dieser Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Gegen die verfahrensleitende Anordnung nach Ziff. 3 besteht kein ordentliches Rechtsmittel.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

slg. Dr. W. Kägi
Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Kantonale Baudirektion des Kantons Appenzell-Ausserrhoden, Rechtsdienst, Kasernenstrasse 17 A, 9100 Herisau
- Kantonsforstamt, Moosbruggstrasse 31, 9001 St. Gallen
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
- Rechnungsführer (2)