GEMEINDE GRUBAR

Einfach schön!

Projekt Nr. 2.099.3.002.00 12. März 2015

Revision der Ortsplanung 2010

Planungsbericht

ERR Raumplaner FSU SIA
St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell
nur die männliche Schreibweise verwendet.
Selbstverständlich sind damit auch
weibliche Personen angesprochen und
eingeschlossen.

ERR Raumplaner FSU SIA
Kasernenstrasse 39
9102 Herisau

www.err.ch
herisau@err.ch
Telefon +41(0)71 353 00 80
Fax +41(0)71 353 00 81

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
1.1 Durchführung der Revision der Ortsplanung 5
1.2 Ablauf der Ortsplanung 6
2 Ausgangslage 7
2.1 Allgemein 7
2.2 Übergeordnete Randbedingungen 8
2.2.1 Grünzone 8
2.2.2 Verkehrsfläche 9
2.2.3 Überprüfung Naturgefahren 9
2.2.4 Überprüfung Ortsbildschutzzone / Kulturobjekte 10
2.2.5 Überprüfung Naturobjekte und Naturschutzgebiete 10
2.2.6 Revision Baureglement 10
3 Zustands- und Problemanalyse 11
4 Absichten aufgrund der Zustands- und Problemanalyse 11
5 Konzeptinhalt 12
6 Umsetzung 12
6.1 Überarbeitete / Neue Planungsinstrumente 12
6.2 Teilrevision Zonenplanung 12
6.2.1 Zweckbestimmung Grünzone 12
6.2.2 Zweckbestimmung Verkehrsfläche 13
6.2.3 Überprüfung Naturgefahren 14
6.2.4 Ortsbildschutzzone / Kulturobjekte 15
6.2.5 Naturobjekte und Naturschutzgebiete 15
6.2.6 Umzonungen 16
6.2.7 Neueinzonungen 20
6.2.8 Auszonung 21
6.2.9 Erhältlichkeit 21
6.2.10 Lärmschutz 22
6.2.11 Landwirtschaftliches Vorranggebiet / Fruchtfolgeflächen 23
6.2.12 Waldgrenzenfestlegung 24
6.2.13 Altlasten 26
6.3 Nachtrag zum Baureglement 26
6.4 Revision Richtplanung 26
6.4.1 Einleitung 26

6.4.2 Aufgabe / gesetzlicher Auftrag / Rechtswirkung der Richtplanung 26
6.4.3 Verhältnis zu den übrigen kommunalen Planungsinstrumenten 27
6.4.4 Darstellung und Gliederung der Richtplanung 28
6.4.5 Wohnbau- und Gewerbeentwicklung 29
6.4.6 Zentrumsgestaltung 31
6.4.7 Kurwesen / Tourismus 32
6.4.8 Öffentliche Bauten und Anlagen / Freiflächen 32
6.4.9 Verkehr / Ver- und Entsorgung 32
6.5 Kapazitätsberechnung 33
6.5.1 Allgemeines 33
6.5.2 Nutzung der inneren Reserven / Einwohnerdichten 34
6.5.3 Zonenplan- und Richtplankapazität 34
6.6 Teilrevision Richtplan Fusswegnetz 35
6.7 Erschliessungsprogramm 37
7 Berücksichtigung der übergeordneten Planung 38
7.1 Verhältnis zur kantonalen Richtplanung 38
7.2 Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan 39
7.3 Verhältnis zum übergeordneten Recht 39
7.4 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 39
8 Berücksichtigung der Mitwirkung der Bevölkerung 40
9 Kantonale Vorprüfung 41
9.1 Erste Vorprüfung 41
9.1.1 Erschliessungsprogramm 41
9.1.2 Gewässerschutz 41
9.1.3 Ortsbildschutz 42
9.1.4 Fruchtfolgeflächen 42
9.1.5 Infrastruktur 42
9.2 Zweite Vorprüfung 42
9.2.1 Erschliessung 43
9.2.2 Lärmschutz 43
9.2.3 Gewässerschutz 43
9.2.4 Zonenplan Nutzung 43
10 Rechtsverfahren 44
11 Genehmigung 45
Anhang 46

1 Einleitung

Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Behörden über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) hält dazu fest:

[1] Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne 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) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

[2] Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven haushälterisch genutzt werden können.

1.1 Durchführung der Revision der Ortsplanung

Die Durchführung der Revision der Ortsplanung unterstand der Ortsplanungskommission OPK. Sie traf die wichtigen Entscheidungen während der Planung und verabschiedete die Ergebnisse zuhanden des Gemeinderates. Zudem sorgte die OPK zusammen mit dem Gemeinderat für den nötigen Kontakt zur Bevölkerung.

Für den bestehenden Gemeinderichtplan aus dem Jahr 1995 hat der Gemeinderat Grub beschlossen, ihn einer gesamthaften Revision zu unterziehen.

Die Ortsplanungskommission setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Erika Streuli	Präsident OPK / Gemeindepräsidentin
Werner Schläpfer	Mitglied OPK / Gemeinderat
Johannes Rechsteiner	Mitglied OPK
Udo Sabo	Mitglied OPK / Gemeinderat
Heinz Keller	Mitglied OPK
Erich Niederer	Mitglied OPK
Fredi Eisenhut	Mitglied OPK
Willi Solenthaler	Mitglied OPK / Gemeindeschreiber

Dem Planungsbüro Eigenmann Rey Rietmann, Raumplaner FSU SIA, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau, oblag die eigentliche Durchführung der Ortsplanungsrevision. Das Raumplanungsbüro ERR erarbeitete die Planungsgrundlagen und erstellte die Entwürfe des Zonenplanes und der Richtplanung sowie des Baureglements zuhanden der OPK.

Die Fachberatung wurde von folgenden Personen durchgeführt:

Markus Baumgartner	Projektleitung
Adrian Sauter / Astrid Koller	Sachbearbeitung
Nicola Gubser / Urs Ramstein	Planbearbeitung

1.2 Ablauf der Ortsplanung

Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind seit dem 1. Januar 2004 in Kraft. Die kantonal geregelten Begriffe gemäss Art. 16 Baugesetz (Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen) treten nach einer fünf jährigen Übergangsfrist in Kraft (1. Januar 2009). Deshalb wurde das kommunale Baureglement gegenüber der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen. Die Auflage (30 Tage) des Baureglements dauerte vom 7. Januar bis 6. Februar 2009. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Das Baureglement wurde unterdessen vom Regierungsrat genehmigt.

1. Arbeitsphase
Mai 2007 – September 2007

Vorbereitung / Orientierung über Ausgangslage

- Startsitzung Ortsplanungskommission
- Grundlagenbeschaffung (Vorgaben Kanton, Statistik räumlicher Veränderungen etc.)
- Absichten und Ziele der Gemeindeentwicklung
- Anforderungen an die Teilrevision der Ortsplanung
- Beratung Ortsplanungskommission / Gemeinderat

2. Arbeitsphase
September 2007 – Juni 2008

Konzepterarbeitung / Prüfen Entwicklungsvarianten

- Umfrage Bevölkerung über neue Bedürfnisse, Wünsche zur OP-Revision, Einzelbesprechungen
- Konzeptentwurf
- Beratung Ortsplanungskommission / Gemeinderat
- Volksdiskussion
- Bereinigung Konzept

3. Arbeitsphase
Juni 2008 – August 2009

Umsetzung in Planungsinstrumente

- (Teilzonenplan, Gemeinderichtplan, Gefahrenzonenplan, Erschliessungsprogramm)
- Entwurf Planungsinstrumente
- Beratung Ortsplanungskommission / Gemeinderat
- Abklärungen Naturgefahren / Naturschutzobjekte

4. Arbeitsphase
August 2009 – Juni 2010

Bereinigung Planentwürfe

- Vorprüfung Kanton
- Volksdiskussion
- Bereinigung Planentwürfe in Ortsplanungskommission
- Erlass revidierte Planungsinstrumente durch Gemeinderat zur öffentlichen Auflage

5. Arbeitsphase
ab Oktober 2010

Rechtsetzungsverfahren

- Öffentliche Auflage der revidierten Planungsinstrumente
- Einsprache- und Rekursverfahren
- Gemeindeabstimmung
- Genehmigung durch Regierungsrat

2 Ausgangslage

2.1 Allgemein

Die Gemeinde Grub verfügt über eine rechtsgültige Ortsplanung. Diese wurde Ende der 80er-Jahre erarbeitet und 1995 durch den Regierungsrat genehmigt. Sie umfasst den Zonenplan, den Gemeinderichtplan mit Richtplantext und das Baureglement.

Zwischenzeitlich wurde der Zonenplan mittels weniger Teilzonenpläne angepasst. Das ursprüngliche Planungskonzept wurde damit nicht grundlegend verändert. Im Jahre 2005 wurde zudem eine Teilrevision (Streichübung) des Baureglements vorgenommen.

Somit stellt sich nach über zehnjähriger Anwendung der Ortsplanung die Frage nach einer Überarbeitung und Aktualisierung. Damit können die Planungsinstrumente gleichzeitig an die neue Baugesetzgebung angepasst werden. Ausgehend von einer raumplanerischen und politischen Beurteilung der Gemeinde sind die Ziele der Gemeindeentwicklung und der Ortsplanung festzulegen.

Trotz der guten geografischen Lage von Grub - kurze Verkehrsverbindungen zu den Arbeitsorten in Richtung St. Gallen, Rorschach, Appenzeller Vorderland und Rheintal - konnte in den letzten Jahren keine nennenswerte bauliche Entwicklung erreicht werden. In die ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe, ausser in die Mineral- und Heilbad Unterrechstein AG, wurde nicht übermässig investiert. Somit wurden keine grösseren unüberbauten Bauzonenreserven aufgebraucht.

Bei der 1. Sitzung der OPK wurde somit über die Erhältlichkeit der eingezonten Flächen diskutiert.

Die zur Verfügung stehenden Bauzonenreserven sind entweder:

- bereits in einer Phase der Überbauungsplanung,
- aufgrund ihrer Lage nicht gefragt,
- nicht erhältlich, respektive es bestehen keine Bauabsichten.

Die Auszonung von nicht erhältlichen Grundstücken oder von Grundstücken ohne Bauabsichten wurde geprüft und teilweise, wo raumplanerisch und entwicklungstechnisch sinnvoll, auch durch die OPK angegangen. Es wurde das Gespräch mit diversen Grundeigentümern gesucht.

Gemäss Art. 56 Baugesetz werden im Jahr 2014 diverse unüberbaute Grundstücke ohne Bautätigkeit entschädigungslos ausgezont. Vor diesem Hintergrund möchte der Gemeinderat auch zukünftig attraktives und erhältliches Bauland anbieten.

Ziel des Gemeinderates Grub ist es, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren respektive ein Wachstum von ca. 0.5 bis 0.75 Prozent zu erreichen (siehe Diagramm). Die Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2007 beruhen auf den Daten des Bundesamts für Statistik (BfS).

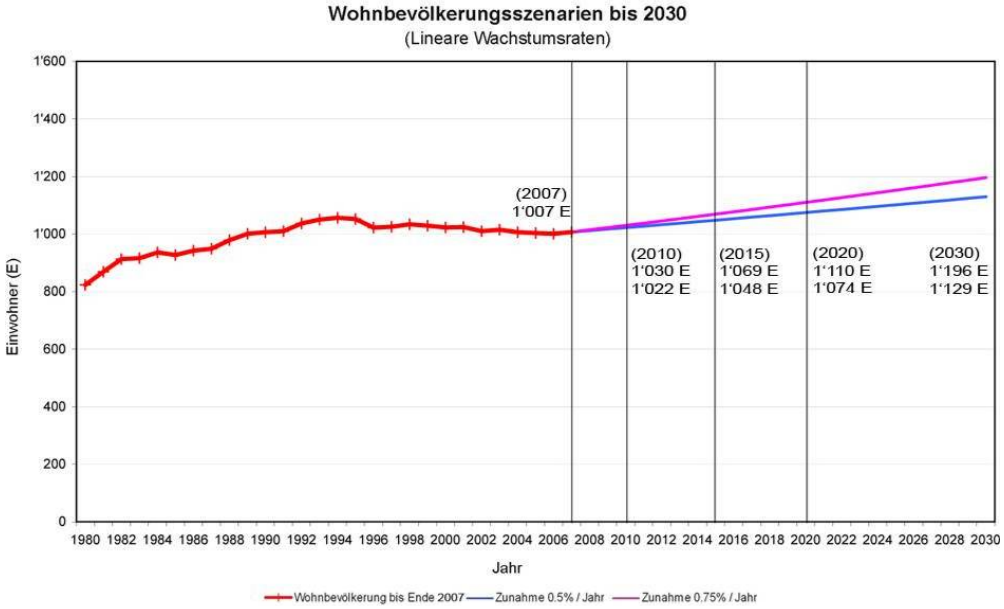


Abb. 1: Bevölkerungsstand bis 2007 sowie zwei Wachstumsszenarien

2.2 Übergeordnete Randbedingungen

Wie bereits einleitend erwähnt ist die aktuelle Ortsplanung durch das Inkrafttreten des neuen Baugesetzes (Einführung 01.01.2004) nicht mehr in allen Teilen gesetzeskonform und bedarf einer Überarbeitung. Einerseits sind zwei Neuerungen bei den Grünzonen eingeführt worden, andererseits wird verlangt, dass Verkehrsflächen bezeichnet werden. Zudem sind auch mögliche Gefahrenzone zu thematisieren und in einem separaten Plan aufzuzeigen.

Durch den Beschluss einer Gesamtüberprüfung der Ortsplanung konnten zusätzliche übergeordnete Aspekte berücksichtigt werden.

2.2.1 Grünzone

Neu wird unterschieden zwischen *Grünzonen innerhalb der Bauzone* GRi (Zuständigkeit bei der Gemeinde) und *Grünzonen ausserhalb der Bauzone GRa* als Überlagerung der Grundnutzung (Zuständigkeit beim Kanton). Gemäss Art. 28 Abs. 2 des Baugesetzes ist im Zonenplan die Zweckbestimmung der einzelnen Grünzonen zu bezeichnen.

Gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 28) umfassen Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen der:

a) Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslagen und Waldrändern;
c) Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen;
d) Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff Baugesetz;
e) Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.

Mit der Zweckbezeichnung werden die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grünzonen bestimmt.

2.2.2 Verkehrsfläche

Das kantonale Baugesetz (Art. 30) verlangt, dass Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkierungsanlagen und Bushaltestellen als Verkehrsflächen bezeichnet werden, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind. Dabei soll zwischen Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb von Bauzonen unterschieden werden.

Innerhalb der Bauzonen gelegene oder längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsflächen zählen zum Baugebiet. Bauten und Anlagen in den Verkehrsflächen sind zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen. Das Über- oder Unterbauen von Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Strassenbaubehörde. Die Bewilligung kann mit einem Mehrwertrevers verbunden werden. Die Bestandesgarantie von Art. 94 Baugesetz findet Anwendung.

Bis anhin sind die Strassen, Plätze, Bahnlinien etc. der Zone *Übriges Gemeindegebiet* UeG zugewiesen worden. Dies führte manchmal zu gewissen Rechtsunsicherheiten. Neu sind nur noch Gebiete der Zone *Übriges Gemeindegebiet* UeG zugeordnet, die für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen oder für keine bestimmte Nutzung geeignet sind.

2.2.3 Überprüfung Naturgefahren

Land, welches von Naturgefahren bedroht wird, eignet sich grundsätzlich nicht als Bauland und kann somit auch nicht eingezont werden (Eignung von Bauland, Art. 15 RPG). Somit müssen aktuelle Planungen auf ihre Gefährdung betreffend Naturgefahren überprüft werden.

Gemäss Art. 19 respektive Art. 36 Baugesetz müssen neu erarbeitete Planungsinstrumente eine Aussage machen bezüglich Naturgefahren, respektive im Zonenplan sind den Grundnutzungen überlagerte Gefahrenzonen zuzuweisen. Diese Gefahrenzonen werden im separaten Teilzonenplan *Gefahrenzonen* abgebildet.

Die Überprüfung der Naturgefahren wurde durch den Kanton wahrgenommen. Das Ergebnis dieser Naturgefahrenabklärung sind eine Gefahrenhinweiskarte über den ganzen Kanton respektive über das ganze Gemeindegebiet sowie eine detaillierte Gefahrenkarte über einen bestimmten Perimeter (Baugebiet und Bauentwicklungsgebiet), die auf der Gefahrenhinweiskarte aufbaut. Die Gefahrenkarte bildet die Grundlage für die Ausscheidung der entsprechenden Gefahrenzone im Zonenplan. Das Baureglement regelt die baulichen Möglichkeiten in den entsprechenden Gefahrenzonen.

Im Vorderland liegen die Gefahrenkarten erst seit August 2009 vor. Die Ortsplanungskommission hat sich im Zuge der fortgeschrittenen Planungsarbeiten im Laufe des Jahres 2008 deshalb entschlossen, die neu geplanten Einzonungs- respektive Umzonungsgebiete und heutigen Baugebiete bezügliche Naturgefahren vorgängig abzuklären. Somit konnten Einzonungskonflikte wegen allfälligen Naturgefahren ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der vorgängigen Abklärungen wurden in die laufende Ortsplanung integriert.

2.2.4 Überprüfung Ortsbildschutzzone / Kulturobjekte

Der Regierungsrat empfiehlt den Gemeinden, im Rahmen von Ortsplanungsmassnahmen ihre kommunalen Kulturobjekte und Ortsbildschutzzonen zu überprüfen und, sofern dies sinnvoll ist, zu reduzieren (gemäss Protokoll des Regierungsrates vom 12.09.2006). Erhofft werden dadurch kostensparende Effekte. Diese Überprüfung innerhalb der Bauzone hat in Zusammenarbeit zwischen Arnold Flammer, Architekt aus St. Gallen und Fredi Altherr, Denkmalpfleger (Departement Inneres und Kultur AR) stattgefunden.

Abb. 2: Beispiel geschütztes Pfarrhaus von 1786

2.2.5 Überprüfung Naturobjekte und Naturschutzgebiete

Die Naturobjekte und Naturschutzgebiete wurden im gesamten Gemeindegebiet überprüft. Die in Grub zuständige Kommission "Naturschutz- und Weiherkommission" hat durch Peter Jucker (Mitglied der Naturschutz- und Weiherkommission) alle wertvollen Naturobjekte und Naturschutzgebiete kontrollieren lassen. Veränderungen ausserhalb des Baugebiets sind keine vorgesehen. Innerhalb des Baugebiets werden durch die "Naturschutz- und Weiherkommission" drei neue Naturobjekte für den Zonenplan beantragt.

2.2.6 Revision Baureglement

Durch das neue Baugesetz wurden die Gemeinden verpflichtet, ihre Reglemente dem neuen Recht anzupassen. Der Gemeinderat hat beschlossen, diesem Auftrag im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung nachzukommen. Die Revision des Baureglements wurde zum Anlass genommen, auch den Inhalt generell zu überprüfen und soweit zweckmässig weitergehende Änderungen vorzunehmen. Dies ist nun durch eine Gesamtrevision erfüllt.

Das kommunale Baureglement wurde gegenüber der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen. Grund dafür ist, dass seit dem 1. Januar 2009 gemäss Art. 16 Baugesetz die einheitlich anzuwendenden Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen der kantonalen Bauverordnung in Kraft und somit zu übernehmen sind.

Die Auflage (30 Tage) des Baureglements erfolgte vom 7. Januar bis 6. Februar 2009. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Das revidierte Baureglement der Gemeinde Grub wurde in der Volksabstimmung vom 29. März 2009 mit 142 Ja zu 14 Nein angenommen. Damit das Baureglement in Rechtskraft erwächst, ist die Genehmigung durch den Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden erforderlich. Mit Beschluss vom 12. Mai 2009 hat der Regierungsrat das revidierte Baureglement genehmigt und in Rechtskraft gesetzt.

3 Zustands- und Problemanalyse

Zu Beginn der Planungsarbeiten führte die OPK eine umfassende Zustands- und Problemanalyse durch. Im Rahmen einer Ortsbegehung (27. Oktober 2007) verschaffte sich die OPK an Ort und Stelle einen Überblick über die anstehenden raumplanerischen Probleme. Mittels Umfrageschreiben wurden gleichzeitig auch die Bevölkerung und das Gewerbe aufgerufen, sich zur Ortsplanung vernehmen zu lassen.

Die Beteiligung an der Umfrage respektive an der zum Konzept durchgeführten Volksdiskussion war ansprechend. Es gingen insgesamt ca. 16 Eingaben oder offene Fragepunkte bei der Gemeinde ein. Besonders erfreulich war, dass nur wenige Einzelinteressen, dafür umso mehr Anregungen zu allgemeinen ortsplanerischen Problemen eingebracht wurden.

In einem Konzept sind die verschiedenen Eingaben unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise eingeflossen. Berücksichtigt wurde auch die Erhältlichkeit von Grundstücken.

4 Absichten aufgrund der Zustands- und Problemanalyse

Aufgrund der durchgeführten Zustands- und Problemanalyse ergeben sich für die Überarbeitung der Ortsplanung folgende Absichten:

- Bauliche Entwicklung der Gemeinde (ca. 0.5 - 0.75 % Bevölkerungswachstum);
- Bevölkerungszahl mittels erhältlichem Bauland stabilisieren, respektive abgestimmt auf die heutige Gemeindestruktur anheben;
- Schaffung von Bauzonen für Ein- und Mehrfamilienhäuser;
- Erhalt und Sicherung des einheimischen Gewerbes;
- Bewahren des ländlichen Charakters der Gemeinde;
- Bessere Nutzung und damit Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz im Kerngebiet;
- Schliessen von Baulücken im Baugebiet;
- Erhalt der bestehenden Infrastruktur;
- Attraktivitätssteigerung Dorfkern / Zentrumsgestaltung;
- Aktive Bodenpolitik betreiben.

5 Konzeptinhalt

Die Ziele und Absichten der Ortsplanungsrevision wurden in der OPK während mehreren Sitzungen diskutiert und anlässlich einer Besprechung mit dem Planungsamt (28. Mai 2008) vorgestellt, respektive erläutert.

Im Sinne eines Leitbildes zeigte das Konzept in genereller aber räumlicher Form die durch die OPK erarbeiteten Zielvorstellungen und die vorzusehenden Massnahmen für die künftige Entwicklung der Gemeinde Grub für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Die Planungsabsichten sind beim Planungsamt AR weitgehend positiv aufgenommen worden.

6 Umsetzung

6.1 Überarbeitete / Neue Planungsinstrumente

Als Ergebnis der Überarbeitung der Ortsplanung liegen folgende Planungsinstrumente vor:

- Teilrevision Zonenplan;
- Nachtrag Verkehrsflächen;
- Teilzonenplan Gefahrenzonen;
- Nachtrag zum Baureglement;
- Waldgrenzen;
- Gemeinderichtplan;
- Bericht zum Gemeinderichtplan;
- Richtplan Fusswegnetz;
- Erschliessungsprogramm.

6.2 Teilrevision Zonenplanung

Als Grundlagen für die Revision der Zonenplanung dienten der rechtsgültige Zonenplan (dat. 27. Juni 1995) der Gemeinde Grub, Ergebnisse aus der Bevölkerungsumfrage, respektive das daraus resultierende Konzept sowie die kantonale Richtplanung.

6.2.1 Zweckbestimmung Grünzone

Im Rahmen der Revision des Zonenplans wurde auch die Zweckzuweisung der Grünzonen gemäss den Vorgaben des kantonalen Gesetzes behandelt. In Grub werden alle Grünzonen im Baugebiet ausgeschieden.

Die Grünzonen werden wie folgt festgelegt:

Zweckbeschreibung	Artikel gemäss BauG	Bezeichnung im Plan
Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern	Art. 28 Abs. 111a)	GRi F
Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen	Art. 28 Abs. 1b)	GRi E
Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff BG	Art. 28 Abs. 1c)	GRi S
Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen	Art. 28 Abs. 1d)	GRi G

Naturschutzzonen sowie Naturschutzobjekte ausserhalb der Bauzone sind durch den kantonalen Schutzzonenplan abschliessend geschützt. Somit wurde auf die Festsetzung von weitergehenden Grünzonen im Nichtbaugebiet zum Erhalt von schutzwürdigen Gegenständen im Nichtbaugebiet gemäss Baugesetz Art. 28 lit. c verzichtet.

6.2.2 Zweckbestimmung Verkehrsfläche

Gemäss dem Baugesetz werden Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkierungsanlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen als Verkehrsflächen bezeichnet, sofern sie als separate Parzellen ausgeschieden sind. Zudem können angrenzende Flächen, die der Nutzung oder Sicherung der Strassen etc. dienen, zusätzlich als Verkehrsfläche ausgeschieden werden.

Die Verkehrsflächen gelten aufgrund der Bauverordnung Art. 1 Abs. 4 nicht als anrechenbare Landfläche für die Berechnung der Ausnützung. Da fast nur ausparzellierte Flächen ausgewiesen wurden, hat dies auch bei einer allfälligen Um- und Einzonung praktisch keine Auswirkung auf eine Ausnützung von Bauparzellen.

Die Ausscheidung der Verkehrsflächen konnte nicht an allen Orten folgerichtig ausgeschieden, respektive gesetzeskonform umgesetzt werden. Abklärungen beim kantonalen Planungsamt haben gezeigt, dass die Verkehrsflächenanpassungen pragmatisch ausgeschieden werden sollen.

6.2.3 Überprüfung Naturgefahren

Die Gefahrenkarte für das Vorderland liegt erst seit August 2009 vor. Aus diesem Grund wurde bereits 2008 Kontakt mit dem Tiefbauamt-Abteilung Wasserbau respektive mit dem Oberforstamt bezüglich Naturgefahren im Baugebiet und in den geplanten Bauzonenerweiterungen aufgenommen. Dabei wurde beantragt, die erforderlichen Abklärungen in den fraglichen Gebieten vorzuziehen.

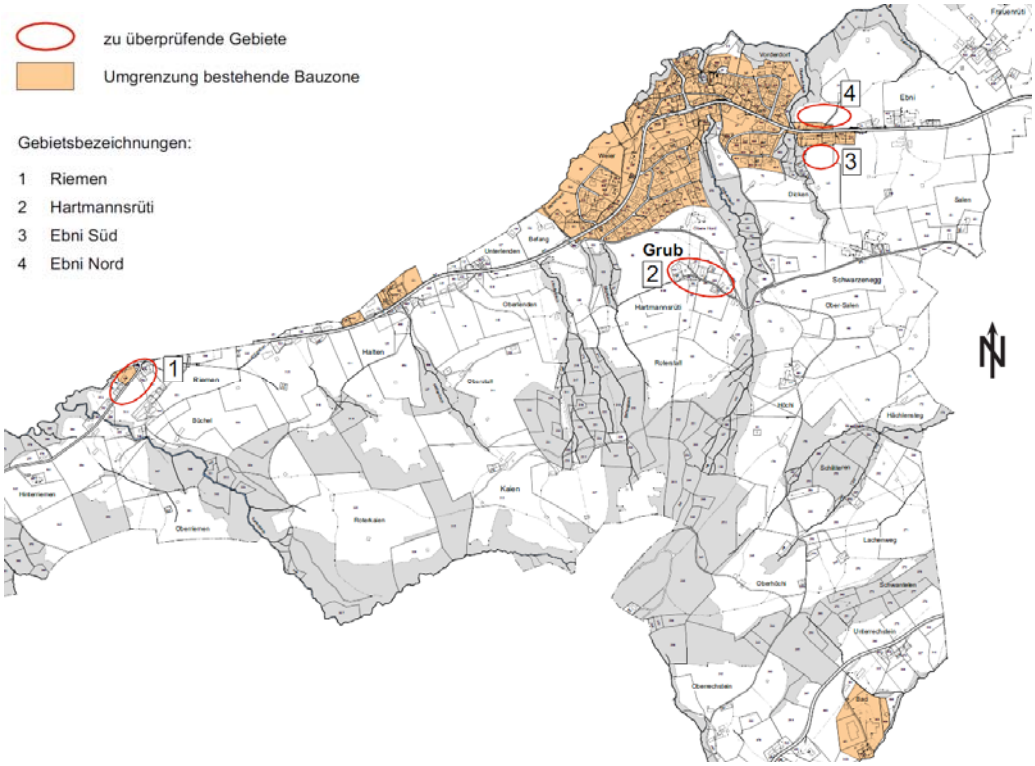


Abb. 3: Zu überprüfende Gebiete bezüglich Naturgefahren

Die vorgezogene Naturgefahrenanalyse vom September 2008 ergab, dass alle geplanten Einzonungen in Bezug auf die Naturgefahren möglich sind. Teilweise bedarf es bei der Quartierplanung spezieller Vorschriften respektive bei der Baubewilligung entsprechender Bauauflagen.

Die detaillierte Gefahrenzonenausscheidung erfolgt (vgl. Teilzonenplan *Gefahrenzonen*) in einem separaten Plan.

6.2.4 Ortsbildschutzzone / Kulturobjekte

In Anbetracht der Empfehlung des Regierungsrats wurden die Ortsbildschutzzonen sowie die geschützten Kulturobjekte innerhalb der Bauzone im Detail überprüft. Aufgrund einer Neubeurteilung beim Dorf Parz. Nr. 27 wird eine geringfügige Ausweitung der Ortsbildschutzzone vorgeschlagen.

Die Kontrolle der einzelnen Kulturobjekte (dat. 25.09.2008) kommt zum Schluss, dass von einer Reduktion der Kulturobjekte abgesehen werden soll.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Kulturobjekten kann im Anhang in den entsprechenden Objektblättern von Arnold Flammer (dat. 25.09.2008) eingesehen werden.

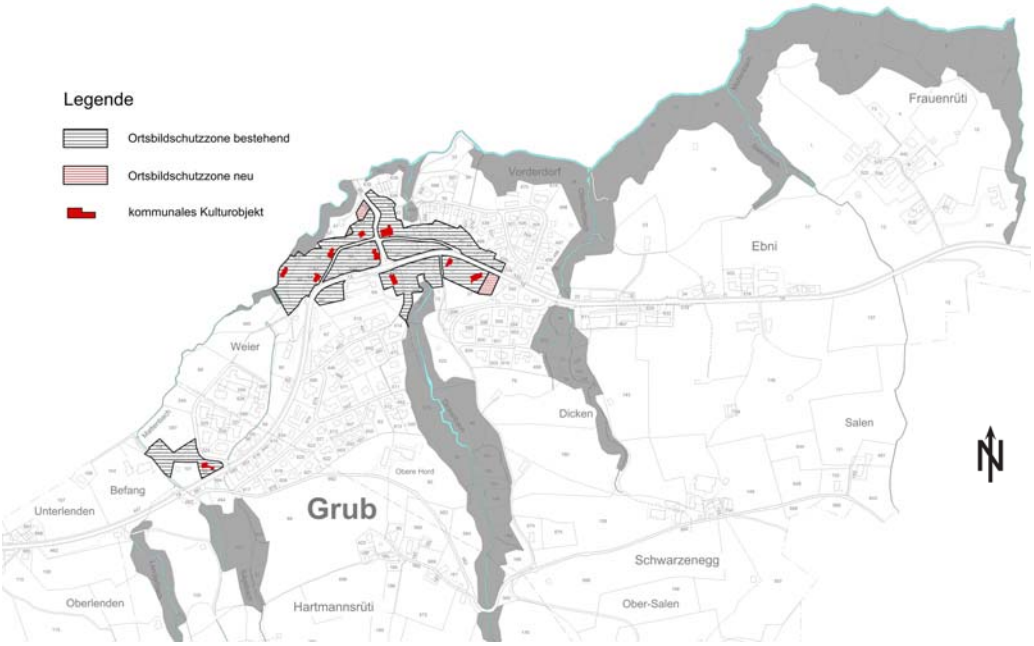


Abb. 4: Ortsbildschutzzonen sowie Kulturobjekte innerhalb des Baugebiets

6.2.5 Naturobjekte und Naturschutzgebiete

Innerhalb der Bauzonen werden im Zonenplan drei neue Naturobjekte aufgenommen: Der Dorfweiher und zwei Einzelbäume. Ein zu schützender Kastanienbaum steht in der Halten beim Restaurant Bären, der schützenswerte Lindenbaum im Dorf beim Hotel Ochsen (gegenüber der alten Dorfstrasse). Der Schutz des Dorfweihers, ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. AR 44, Dorfweiher), ist mittels einer Schutzverordnung festgesetzt (genehmigt am 01.11.2011).

Ausserhalb der Bauzone sind die Naturobjekte und die Naturschutzgebiete durch den kantonalen Schutzzonenplan ausreichend geschützt.

6.2.6 Umzonungen

Unter Umzonungen werden jene Gebiete aufgeführt, die von einer Bauzone in eine andere Bauzone überführt werden. Auch das Gebiet Befang, welches von der Nichtbauzone Übriges Gemeindegebiet UeG der Landwirtschaftszone L zugewiesen wird, findet sich in diesem Unterkapitel.

Halten:

Das Gewerbegebiet Halten eignet sich aufgrund der Situation besser für eine Mischnutzung. Die Gewerbezone wird deshalb in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont.

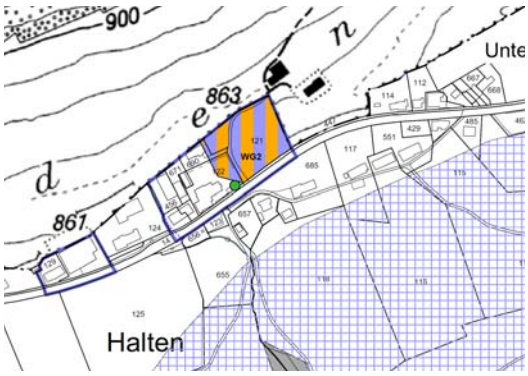


Abb. 5: Umzonung Halten

Abb. 6: Halten, Blickrichtung Nord

Abb. 7: Halten, Blickrichtung Nordost

Befang:

Aufgrund der Nichterhältlichkeit des Grundstückes sowie der heutigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche wird das Gebiet in Absprache mit dem Grundeigentümer respektive dem Bewirtschafter der Landwirtschaftszone L zugeteilt.

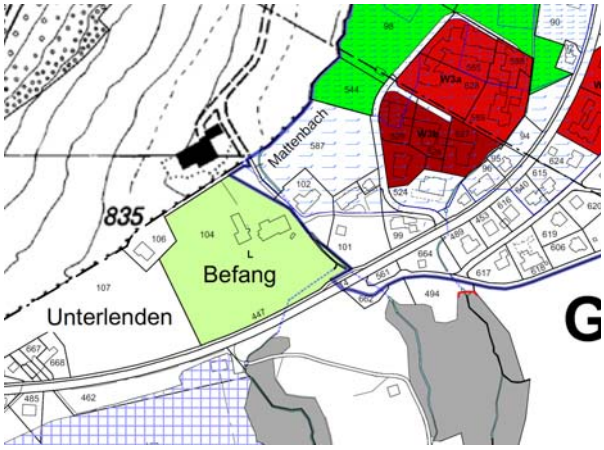


Abb. 8: Nutzungszuweisung Befang

Abb. 9: Befang, Blickrichtung Nordost

W**eier:**

Das Gebiet Weier steht zum grössten Teil in der Grundwasserschutzzone S2. Die derzeitige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist deshalb nur sehr beschränkt nutzbar.

So beinhaltet die Grundwasserschutzzone ein allgemeines Bauverbot für das Erstellen neuer Bauten mit Schmutzwasseranfall. Von Seiten der Gemeinde sind keine Bedürfnisse an OE-Nutzungen vorhanden.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird das Gebiet Weier in die Grünzone innerhalb Baugebiet, Grundwasserschutz (GRi G) umgezont.

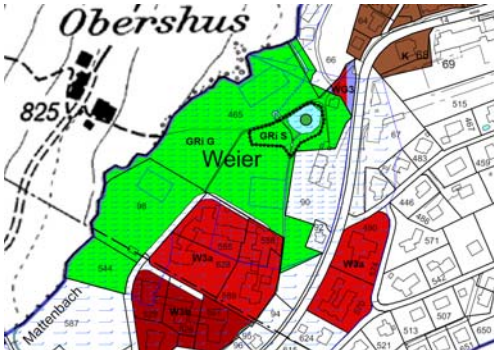


Abb. 10: Umzonung Weier

Abb. 11: Blickrichtung Süd

Abb. 12: Dorfweiher

Abb. 13: Blickrichtung Südost

Abb. 14: Blickrichtung Südwest

Dorf:

Die Umzonungen im Dorfzentrum betreffen die Wohn- und Gewerbezone WG3, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, die Wohnzone W2 sowie die Wohnzone W1, die zum grössten Teil in die Kernzone K (3 Vollgeschosse) umgezont werden. Zusätzlich erfolgen zwei Anpassungen am Rand des Dorfzentrums. Die Nutzungszonen werden den angrenzenden Bauzonen angeglichen (Wohnzone W1 und Wohn- und Gewerbezone WG2). Durch die Umzonung wird dem heutigen Dorfzentrum Rechnung getragen, insofern, dass die Kernzone keine Ausnützungsziffer aufweist. Im Zentrum sind weiterhin mässig störende Betriebe zulässig, sofern diese zentrumsbildende Funktionen aufweisen.

Die Kernzone ist neu – mit Ausnahme der zwei Parzellen (Parz. Nr. 428 und 493) südlich des Dorfzentrums – mit der Ortsbildschutzzone deckungsgleich (vgl. 6.2.4 Ortsbildschutzzone / Kulturobjekte).

Abb. 15: Umzonung Dorf

Abb. 16: Alte Dorfstrasse, Blickrichtung Westen

Abb. 17: Alte Dorfstrasse, Blickrichtung Osten

Abb. 18: Staatsstrasse, Blickrichtung Nordosten

Abb. 19: Alte Dorfstrasse, Blickrichtung Westen

6.2.7 Neueinzonungen

Unter Neueinzonungen fallen jene Gebiete, die von einer Nichtbauzone in eine Bauzone überführt werden.

Riemen:

Die Einzonung von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sowie in die Gewerbezone ermöglicht eine Stärkung der bestehenden baulichen Struktur und schafft eine kurzfristige Gewerbeentwicklung. Die südliche unüberbaute Fläche soll als gesamtes Gebiet betrachtet werden. Das Teilgebiet der Parzelle Nr. 344 ist mit der Quartierplanpflicht überlagert.

Abb. 20: Einzonung Riemen

Abb. 21: Staatsstrasse, Blickrichtung Südwest in Weiler

Abb. 22: Staatsstrasse, Blickrichtung Nordost

Abb. 23: Blickrichtung Nord

Bad Unterrechstein:

Die Einzonung von der Landwirtschaftszone L in die Grünzone innerhalb Baugebiet, Freihaltung GRi F ermöglicht es dem heutigen Betrieb Mineral- und Heilbad Unterrechstein AG, die Fläche als Standort für Kleinbauten und/oder Anlagen zu nutzen.

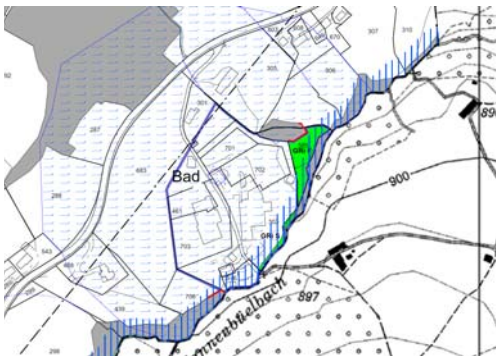


Abb. 24: Einzonung Bad Unterrechstein

Abb. 25: Bad Unterrechstein, Blickrichtung Ost

6.2.8 Auszonung

Das Baugebiet in der Wohnzone W1 am südöstlichen Dorfrand (Dorf, Teilparz. Nr. 27) wird als einziges Baugebiet aufgrund deren Nichterhältlichkeit ausgezont und dem übrigen Gemeindegebiet UeG zugeteilt.

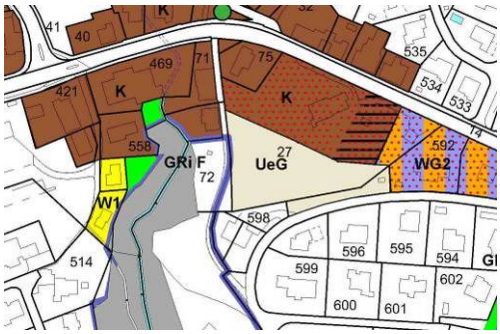


Abb. 26: Auszonung Dorf (Teilparz. Nr. 27)

Abb. 27: Blickrichtung Osten

6.2.9 Erhältlichkeit

Alle Grundeigentümer, bei denen Einzonungen respektive Umzonungen im unüberbauten Bauland vorgenommen wurden, haben vor dem Auflageverfahren mittels Vereinbarungsschreiben einzuwilligen, ihr neues Bauland zu erschliessen und einer möglichen Überbauung freizugeben. Bei den Einzonungs- respektive Umzonungsgebieten bestehen keine Servitute, die eine künftige Überbauung verunmöglichen.

6.2.10 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen nur dann ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Der Lärmkataster wurde 1990 erstellt und 1995 durch das kantonale Amt für Umweltschutz an das Bundesamt Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) eingereicht. Im Sanierungsprogramm Strassenlärm der Gemeinde Grub (Stand 2000, genehmigt RR 2003) wurden die Standorte mit den Immissionsgrenzwertüberschreitungen behandelt. Unter anderem wurde auch die Tatsache im Sanierungsprogramm berücksichtigt, dass seit 1990 in Grub die Werte des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV-Werte) um durchschnittlich 10% zunahmen.

Gemäss Lärmkataster und Sanierungsprogramm Strassenlärm können im Gebiet Riemen die Immissionsgrenzwerte IGW eingehalten werden. Im Gebiet Halten können die Immissionsgrenzwerte dank des 1996 erstellten lärmmindernden Belags ebenfalls eingehalten werden.

Für unbebaute Baugebiete und Bauentwicklungsgebiete, welche nicht als erschlossen gelten, müssen die Planungswerte PW eingehalten werden. Somit gelangen für die zwei unbebauten

Gebiete (Umzonung in WG3 und Bauentwicklungsgebiet WG-Zone) in Halten, welche durch die Staatsstrasse grossen Immissionen ausgesetzt sind, die Planungswerte PW der Lärmempfindlichkeitsstufe lll zur Anwendung. Diese betragen für das Wohnen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (vgl. Anhang: Strassenlärmberechnung, Halten).

Für Räume in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte. Somit gilt, für Bauten mit gewerblicher Nutzung, die Baulinie respektive die Strassenabstandlinie.

Diesem Umstand ist im Rahmen nachfolgender Planungsarbeiten (Quartierplanverfahren) Rechnung zu tragen, indem Aussagen über die Anordnung der Wohnungsräume oder über bauliche Massnahmen erstellt werden.

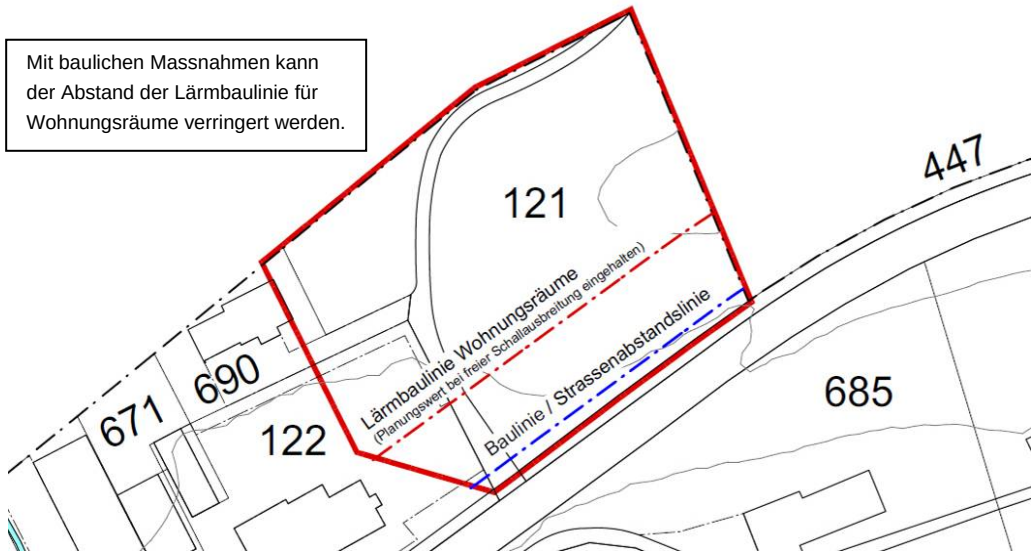


Abb. 28: Halten, Einzonung in die WG3-Zone – Strassenabstandslinie (blau)/Lärmbaulinie Wohnungsräume (rot)

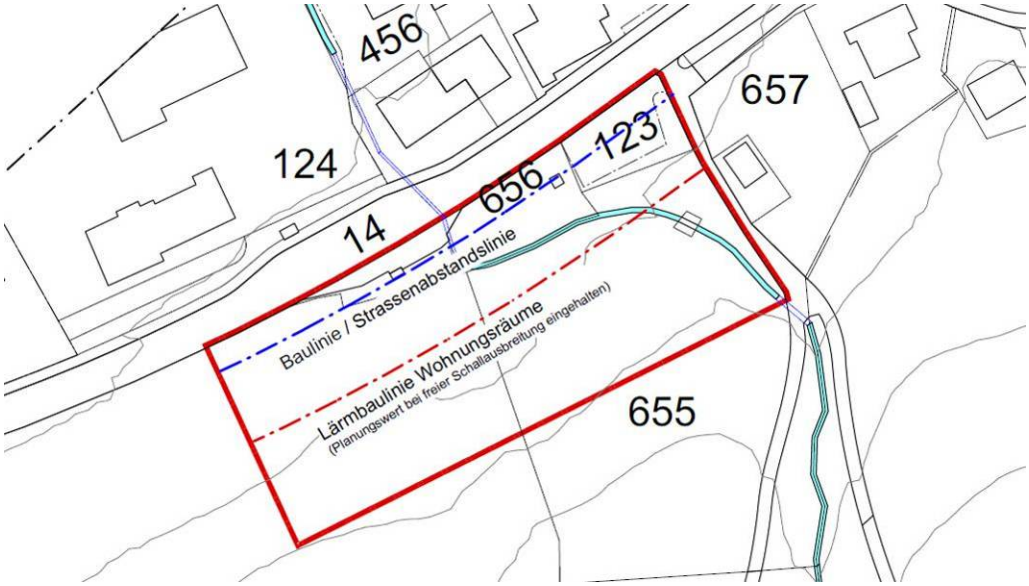


Abb. 29: Halten, Bauentwicklungsgebiet WG-Zone – Strassenabstandslinie (blau)/Lärmbaulinie Wohnungsräume (rot)

6.2.11 Landwirtschaftliches Vorranggebiet / Fruchtfolgeflächen

Mit Inkraftsetzung des neuen Baugesetzes wurde das Landwirtschaftliche Vorranggebiet gestrichen. Eine besondere Bedeutung erhalten dafür die sogenannten Fruchtfolgeflächen (FFF), die nach kantonalem Richtplan möglichst ungeschmälert zu erhalten sind. Aufgrund der geplanten Zonen- und Richtplananpassungen ergeben sich Fruchtfolgeflächenkorrekturen. Die dabei vorgenommenen Flächenreduktionen der FFF betragen etwas mehr als 26'000 m². Diese Abgrenzungsdifferenzen ergeben sich, weil mehrere bestehende Kleinsiedlungen innerhalb der Fruchtfolgefläche liegen. Die neu geschaffenen Fruchtfolgeflächen von 15‘800 m² werden für die Reduktion der Fruchtfolgeflächen im Gebiet Frauenrüti ausgeschieden. Bei einer Gesamtfläche von rund 135'500 m² ergibt dies gesamthaft eine Reduktion von 10'390 m² FFF, respektive eine Reduktion um 7 %.

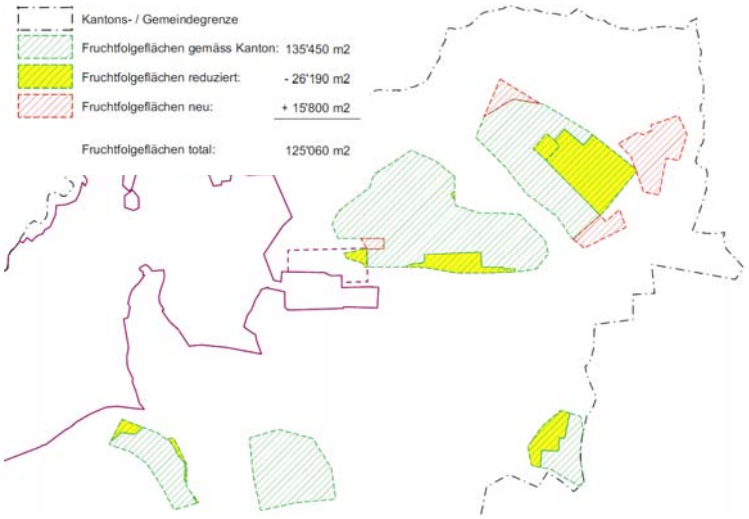


Abb. 30: Übersicht der notwendigen Flächenkorrekturen der Fruchtfolgeflächen

6.2.12 Waldgrenzenfestlegung

Am 26. März 1997 wurden in Grub die vom Oberforstamt geprüften Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen (Gebiete Dorf Mitte, Vorderdorf, Dorf Ost, Hord und Unterrechstein) öffentlich aufgelegt. Nach Bereinigungen aufgrund von Einsprachen wurden die Teilzonenpläne mit Feststellung der Waldgrenzen am 2. September 1997 verfügt. Dies gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 10 Abs. 1 und 2 Bundesgesetz über den Wald (WaG; SR 921.0) sowie Art. 7 der Verordnung zum kantonalen Waldgesetz (bGS 931.11).

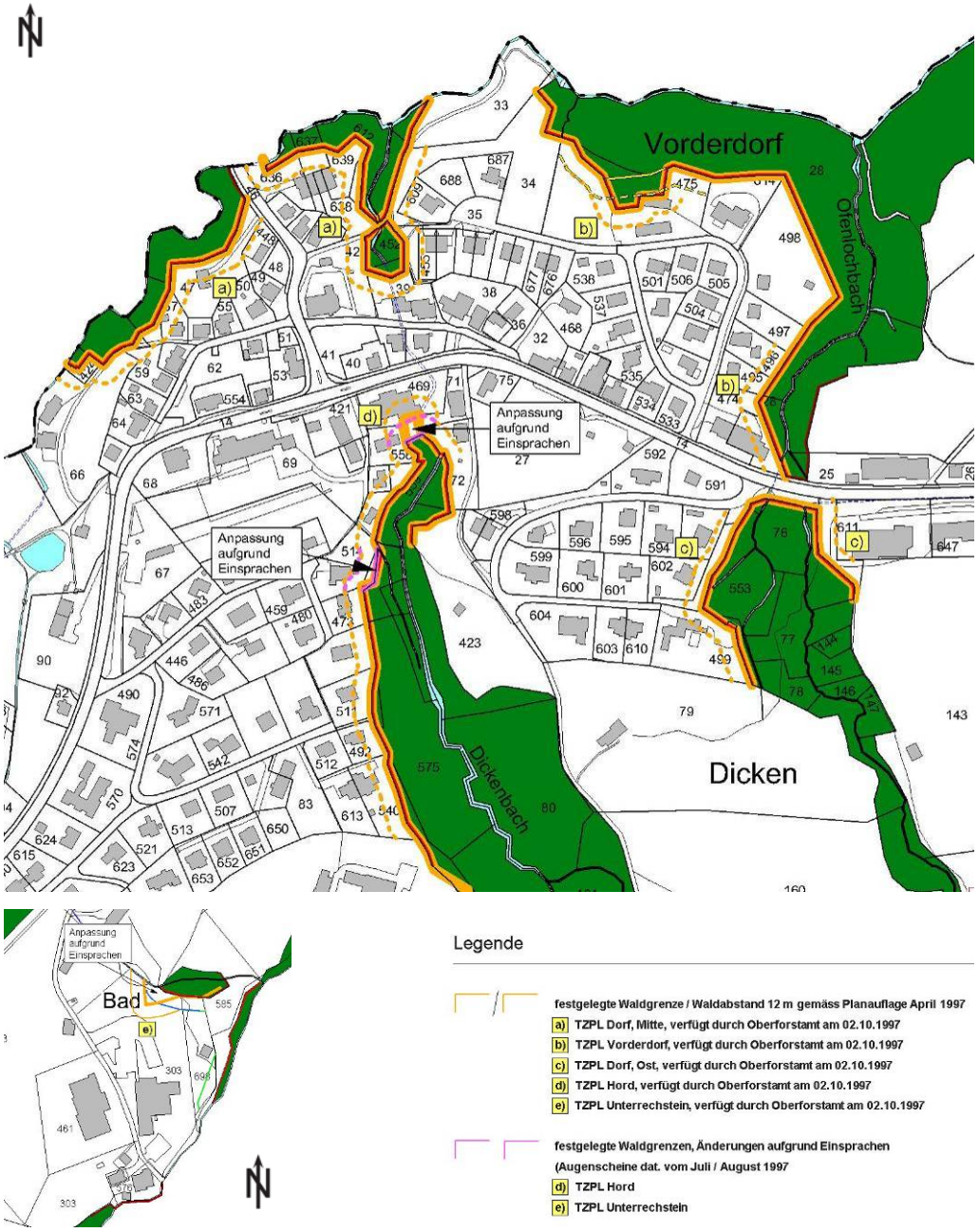
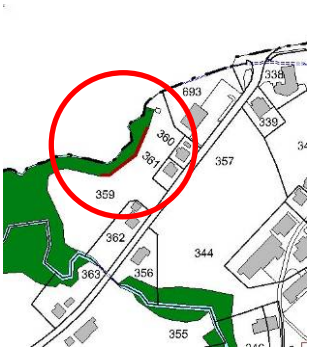


Abb. 31: Verfügte Waldgrenzen und Waldabstände gemäss Planauflage April 1997 sowie Änderungen aufgrund Einsprachen (Augenschein Juli/August 1997)

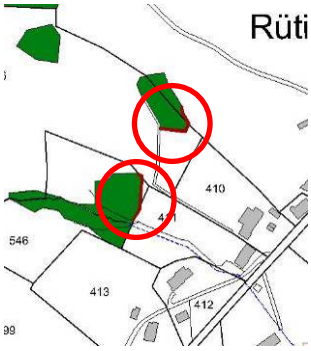
Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wurden die Waldgrenzen und Waldabstände überprüft und gegenüber neuen Baugebieten zusammen mit dem Oberforstamt neu festgelegt. Die neuen Waldgrenzen wurden durch die GEOINFO Herisau aufgenommen und in die Teilrevision Zonenplan übernommen.

Bad Unterrechstein

Riemen



Rüti



Grub Dorf

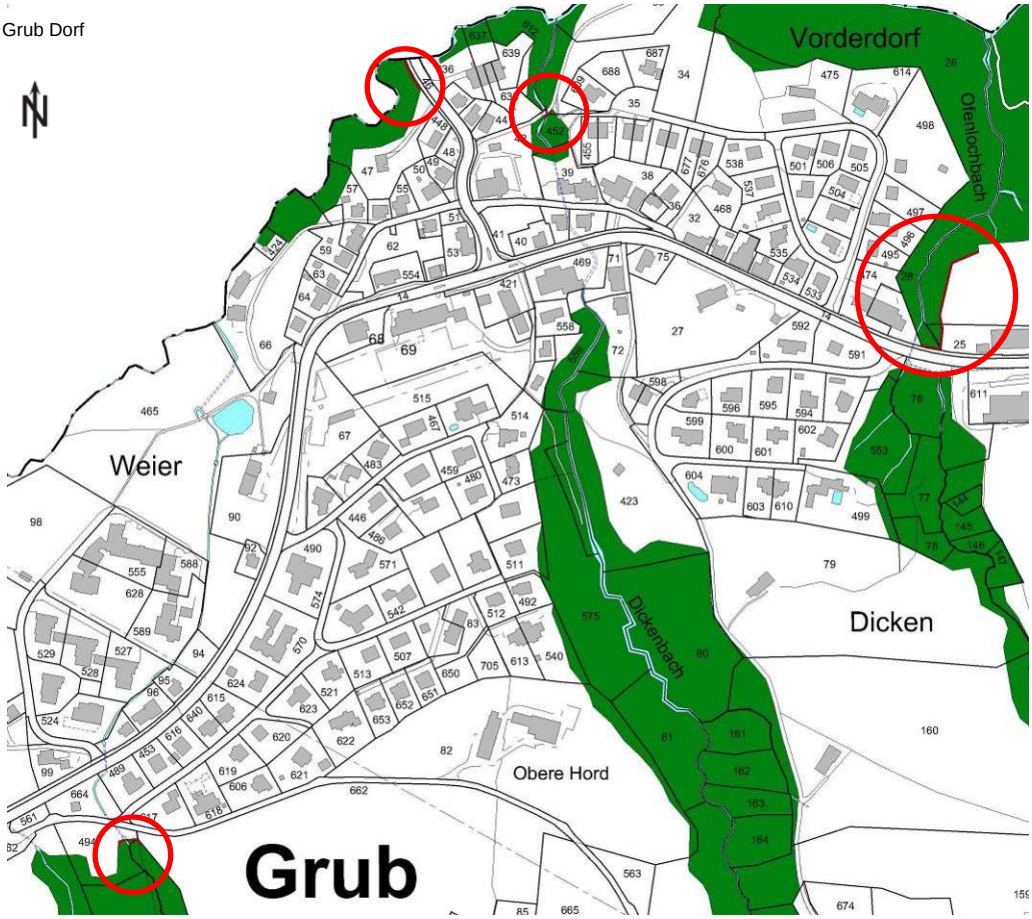


Abb. 32: Festgelegte Waldgrenzen gemäss Begehungen vom 23.10.2008 und 15.04.2009

Die bereits im Jahr 1997 verfügten Waldgrenzen sollen gleichzeitig mit den festgelegten Waldgrenzen zur Genehmigung eingereicht werden.

6.2.13 Altlasten

Die Überprüfung des Verdachtsflächenkatasters, welcher vom Amt für Umwelt auf Anfrage der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurde, hat ergeben, dass diesbezüglich nur eine Neueinzonung betroffen ist. Zwei Umzonungen werden in Gebieten vorgesehen, welche als Betriebs- oder Ablagerungsstandort aufgeführt sind. Alle drei Gebiete gelten als überbaut. Auswirkungen auf die Teilrevision des Zonenplans sind somit keine zu erwarten.

6.3 Nachtrag zum Baureglement

Das südliche Teilgebiet Weierwis eignet sich für die innere Verdichtung. Deshalb wird es der neuen Wohnzone W3b zugeteilt, welche gegenüber der Wohnzone W3a (alt: W3) eine höhere Ausnützungsziffer aufweist.

6.4 Revision Richtplanung

6.4.1 Einleitung

Die neue Gemeinderichtplanung von Grub setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Bericht zum Gemeinderichtplan mit den behördenverbindlichen Richtplanbeschlüssen
- Gemeinderichtplan (Original Mst. 1:5000) bestehend aus
  - Richtplanteil *Siedlung / Landschaft*
  - Richtplanteil *Verkehr / Infrastruktur*

Der Bericht zum Gemeinderichtplan bildet einen integrierten Bestandteil der Gemeinderichtplanung und stellt eine Ergänzung zu diesem Planungsbericht dar.

Der Gemeinderichtplan liegt in digitaler Form vor. Bei entsprechender Aufbereitung der geographischen Elemente und der zugehörigen Sachdaten kann der Richtplan in das Gemeinde-GIS aufgenommen werden.

6.4.2 Aufgabe / gesetzlicher Auftrag / Rechtswirkung der Richtplanung

Die Richtplanung dient der räumlichen Ordnung, der Koordination und der Vorsorge. Er zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung und den nachhaltigen Schutz der Umwelt aufeinander abgestimmt werden (vgl. Art. 8 RPG).

Die Gemeinderichtplanung hat die raumwirksamen, öffentlichen Interessen offenzulegen und gibt den weiteren planenden Stellen (Gemeindebauamt, Technische Werke, Grundeigentümer etc.) Vorgaben für ihre Planungstätigkeiten.

Gemäss Art. 17 Baugesetz ist der Gemeinderichtplan für die Behörden bei der Planung verbindlich und dient als Koordinationsinstrument. Zudem zeigt er auf, wie das Gemeindegebiet längerfristig genutzt, erschlossen und geschützt werden soll.

Erlass und Änderungen von der Gemeinderichtplanung sind in den Artikeln 43 und 44 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Die Gemeinderichtplanung unterliegt keiner öffentlichen Planauflage oder Urnenabstimmung und wird vom Gemeinderat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

Die Öffentlichkeit ist von diesem Planungsprozess nicht ausgeschlossen. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt ausdrücklich die Information und Mitwirkung der Bevölkerung. Dies wird im Rahmen der durchzuführenden Volksdiskussion über den Richtplanentwurf sichergestellt.

6.4.3 Verhältnis zu den übrigen kommunalen Planungsinstrumenten

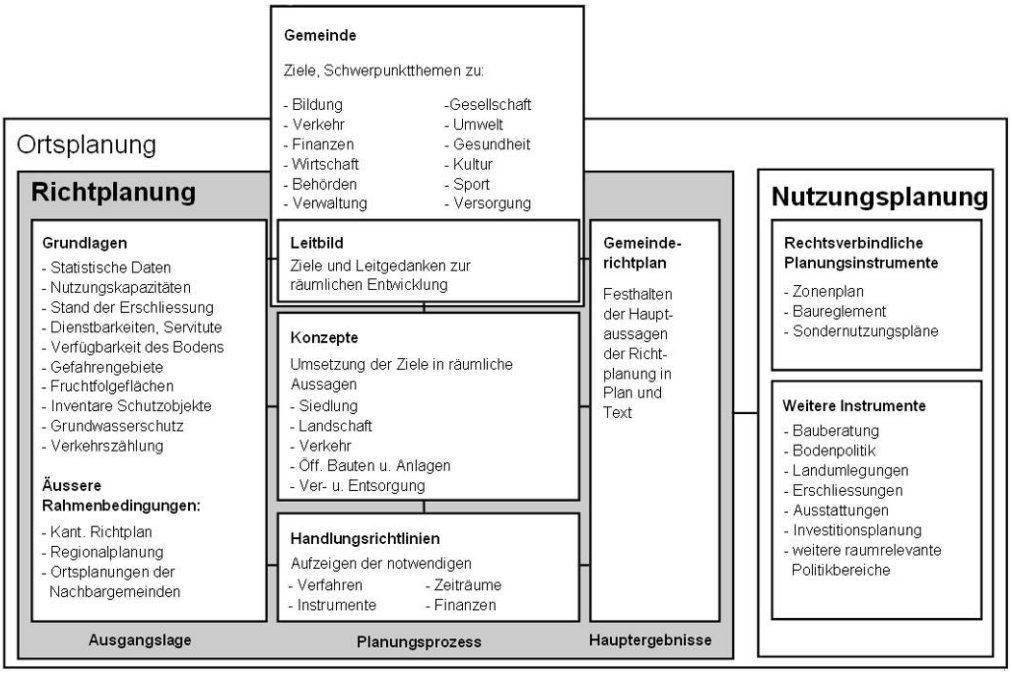


Abb. 33: Planungsinstrumente der Ortsplanung

Die Richtplanung baut weitestgehend auf den vorhandenen Grundlagen auf. Dazu gehören insbesondere die bestehenden Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Richtplan aus dem Jahr 1995. Im Weiteren richtet sich die Gemeinderichtplanung nach den vom Kanton im Rahmen der kantonalen Richtplanung (2002) gesetzten Rahmenbedingungen.

Damit der notwendige Ermessens- und Handlungsspielraum nachfolgender Planungsträger gewahrt bleibt, muss der Richtplaninhalt konzeptioneller Art sein und soll nicht zu detaillierte Aussagen machen. Es ist Aufgabe nachfolgender Planungsträger, im Rahmen der vorgezeichneten Zielrichtung weitergehende Regelungen zu treffen.

6.4.4 Darstellung und Gliederung der Richtplanung

Die Richtplanung besteht aus Karte und Text. Sie ergänzen sich gegenseitig und bilden zusammen die eigentliche Gemeinderichtplanung.

Die Aussagen der Richtplanung werden in folgende Sachbereiche gegliedert:

Siedlung

Landschaft

Verkehr

Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Abb. 34: Sachbereichsthemen der kommunalen Richtplanung

Der Richtplantext umfasst die Planungsgrundsätze und Leitgedanken der räumlichen Entwicklung, die Richtplanbeschlüsse und die zu deren Verständnis nötigen Erläuterungen.

Die Richtplankarte unterscheidet zwischen Ausgangslage und Richtplaninhalt. Die Ausgangslage orientiert über die heute bestehende räumliche Situation und die abgeschlossenen Grundlagen und Planungen. Sie hat Informationscharakter und im Gegensatz zu den Richtplanfestlegungen keine rechtliche Verbindlichkeit.

Die Richtplaninhalte sind zur besseren Lesbarkeit in zwei Teilrichtpläne aufgeteilt:

- Teilrichtplan *Siedlung / Landschaft*

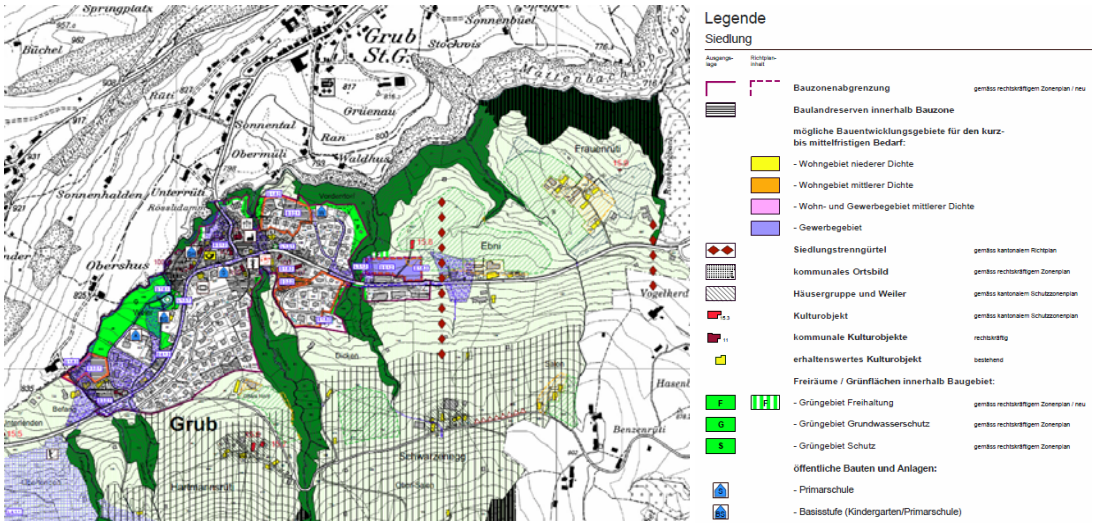


Abb. 35: Ausschnitt Gemeinderichtplan *Siedlung / Landschaft*

- Teilrichtplan *Verkehr / Infrastruktur*

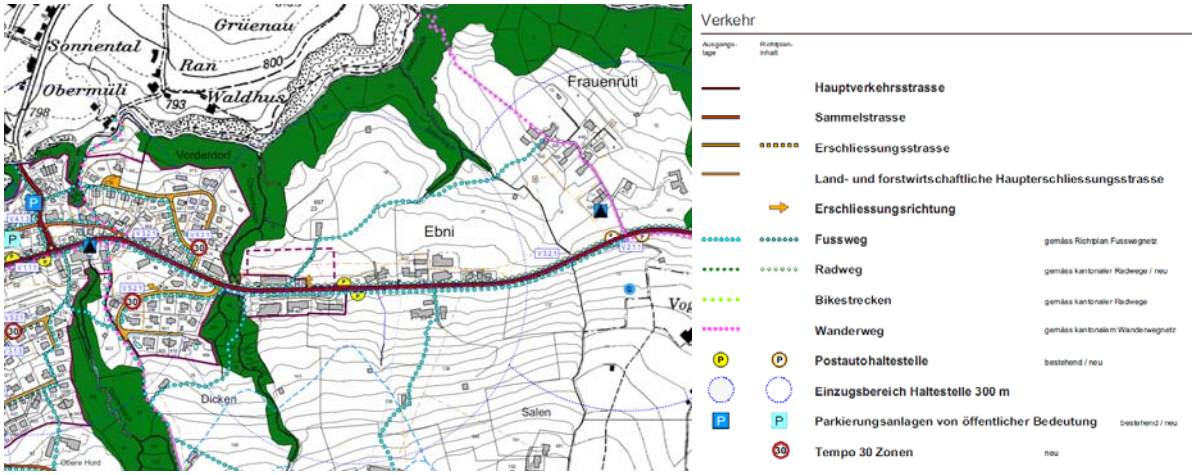


Abb. 36: Ausschnitt Gemeinderichtplan *Verkehr / Infrastruktur*

6.4.5 Wohnbau- und Gewerbeentwicklung

Der Blick auf die Übersicht über den Stand der Erschliessung zeigt, dass die Gemeinde Grub im kantonalen Vergleich über geringe Baulandreserven verfügt. Die heutigen Wohn- und Wohn-/Gewerbezonen sind zusammen mit fast 90 % weitestgehend ausgenutzt.

Übersicht über den Stand der Erschliessung

Nachführungsstand 31.12.2009

Nutzungskategorien	Nicht erschlossen		Teilweise erschlossen		Innert 5 Jahren baureif		Voll erschlossen und baureif		*Total nicht überbaut*	Überbaut bzw. weitgehend überbaut		**Gesamtfläche Bauzonen**
	Aren	%	Aren	%	Aren	%	Aren	%	*Aren*	Aren	%	**Aren**
Wohnzonen	0.0	0.0	25.2	2.0	60.4	4.8	88.5	7.0	*174.0*	1084.4	86.2	**1258.5**
Wohn-Gewerbezonen	0.0	0.0	14.8	2.0	0.0	0.0	31.3	4.2	*46.1*	696.9	93.8	**743.0**
Kernzone												
Kurzone												
Subtotal	**0.0**	0.0	**39.9**	2.0	**60.4**	3.0	**119.8**	6.0	***220.1***	**1781.4**	89.0	**2001.5**
Gewerbe - Industriezonen	44.5	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	*44.5*	0.0	0.0	**44.5**
Öffentliche Bauten+Anlagen	232.4	41.5	0.0	0.0	0.0	0.0	33.8	6.0	*266.2*	294.1	52.5	**560.3**
Grünzone												
Intensiverholungszone												
Total	**276.9**	10.6	**39.9**	1.5	**60.4**	2.3	**153.6**	5.9	***530.8***	**2075.5**	79.6	**2606.3**

Abb. 37: Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜSE)

Grössere Wohnbaulandreserven befinden sich lediglich in der Wohnzone W2 (Mattenbach und Ochsenwies). Eine weitere Wohnzone W1 befindet sich am östlichen Dorfrand, welche mittel- bis langfristig jedoch nicht erhältlich ist und im Rahmen der Revision der Ortsplanung 2010 ausgezont und der Zone Übriges Gemeindegebiet UeG zugeteilt wird.

Die Nutzung der inneren Reservegebiete ist ein laufender Prozess, der entsprechend dem Prinzip von Angebot und Nachfrage grundsätzlich selbständig abläuft. In diesen Prozess sollte künftig aus Sicht der Gemeinde vermehrt eingegriffen werden (Druck auf Grundeigentümer, Durch-

setzung der Erschliessung, Beachtung der entschädigungslosen Auszonung gemäss Baugesetz Art. 56 etc.).

Um in der Gemeinde neue Impulse setzen zu können und der Nachfrage gerecht zu werden, soll parallel zur Förderung der inneren Entwicklung ein gegenüber heute grösseres, attraktiveres Baulandangebot für das Wohnen wie auch für das Gewerbe geschaffen werden.

Im Rahmen der Neubearbeitung der Richtplanung gilt es deshalb neue Bauentwicklungsgebiete zu prüfen. Diese sollten entsprechend den Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes an gut erschlossenen Lagen angeordnet werden.

Der neue Gemeinderichtplan sieht neue Entwicklungsvorstellungen in den folgenden Gebieten vor:

Abb. 38: Richtplanausschnitt *Siedlung / Landschaft*

[1)] Das Gebiet Dorf Ost (Parz. Nr. 27) ist gemäss Grundeigentümer kurz- mittelfristig nicht erhältlich. Aufgrund dessen wurde das Gebiet ausgezont und tritt im Gemeinderichtplan als Bauentwicklungsgebiet mittlerer Dichte in Erscheinung.

Abb. 39: Wohnbauentwicklungsgebiet Dorf Ost

2) Grössere Gewerbeentwicklungsgebiete sind in Grub nicht vorhanden. Um dennoch ein minimales Angebot an Gewerbebauland anbieten zu können, wird das Gebiet Ebni in den Gemeinderichtplan aufgenommen. Das Gebiet Ebni ist aufgrund seiner Topographie und seiner Lage für ein Gewerbegebiet gut geeignet.

Abb. 40: Gewerbeentwicklungsgebiet Ebni

3) Entgegen der Richtplanung 1995 soll aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse und des damit verbundenen Eingriffs ins Orts- und Landschaftsbild (Dorfeingang aus Richtung St. Gallen) auf eine reingewerbliche Überbauung im Gebiet Halten verzichtet werden. Am Bauentwicklungsgebiet wird jedoch festgehalten. Aufgrund der Lage eignet sich das Gebiet als Wohn-/ Gewerbezone mittlerer Dichte.

Abb. 41: Wohn- und Gewerbeentwicklungsgebiet Halten

6.4.6 Zentrumsgestaltung

Das Zentrum der Gemeinde Grub besitzt aufgrund der gemeindeeigenen Parzellen (z. B. Parz. Nr. 62) ein hohes Potential an gestalterischen Massnahmen. Parallel zur Ortsplanung wird deshalb eine Studie ausgearbeitet, welche die Nutzung sowie die Machbarkeit von Bauten und/oder Umgestaltung des Dorfzentrums klärt. In einem weiteren Schritt soll bei Bedarf mittels eines Ideen- oder Projektwettbewerbes dem hohen Anspruch des repräsentativen Standorts Rechnung getragen werden.

6.4.7 Kurwesen / Tourismus

Das Kurwesen und der Tourismus wird in Grub in den nächsten Jahren sicherlich an Stellenwert gewinnen. Zu verdanken ist dies unter anderem der Residenz Appenzellerland AG, welche zurzeit ein grösseres Bauvorhaben (Hotel und Residenzwohnungen) in Bad Unterrechstein realisiert. Auch einen Beitrag leistet die gute Infrastruktur des kantonalen Wanderwegnetzes, welche das Gebiet Kaien zu einem attraktiven Wander- und Bikegebiet macht. Im Winter kann der Südhang des Kaien mit dem Skilift der Skilift Grub-Kaien AG als Wintersportgebiet genutzt werden.

Bei baulichen Veränderungen sind – bei Erlass einschränkender Nutzungs- und Schutzbestimmungen – die Interessen des Fremdenverkehrs aufgrund der öffentlichen Bedeutung mitzuberücksichtigen.

6.4.8 Öffentliche Bauten und Anlagen / Freiflächen

Für das Dorfleben und das Ortsbild wichtige Freiflächen (Gebiet Weier) wurden bereits mittels Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen geschützt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das vorgängig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Gebiet der Grünzone innerhalb Baugebiet, Grundwasser GRi S zugewiesen (vgl. 6.2.6 Umzonungen).

6.4.9 Verkehr / Ver- und Entsorgung

Sowohl im Bereich Verkehr wie auch bei der Ver- und Entsorgung weist Grub einen hohen Realisierungsstand auf. Einzig bei der Sanierung der öffentlichen Kanalisation besteht grösserer Handlungsbedarf (gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde GEP).

Der Richtplan *Verkehr / Infrastruktur* hat demnach hauptsächlich informativen Charakter.

Eine hohe Bedeutung könnte der Richtplan *Verkehr / Infrastruktur* mit der Funktionszuweisung der einzelnen Strassenabschnitte erhalten. Mit dem derzeit in Vernehmlassung stehenden neuen Strassengesetz ist eine Neuregelung der Strassenunterhaltsaufgaben vorgesehen, welche weitgehend auf einer funktionalen Strassenklassierung basiert.

Da beim Entwurf des Gemeinderichtplanes der Gesetzesentwurf noch nicht vorlag, hat die Funktionszuweisung der Strassen derzeit noch provisorischen Charakter.

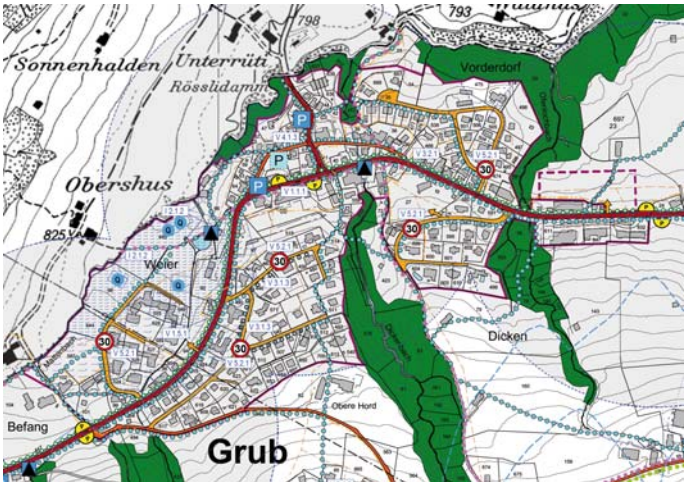


Abb. 42: Richtplanausschnitt *Verkehr / Infrastruktur*

Festlegungen zu den Bereichen:

- Motorfahrzeugverkehr
- Öffentlicher Verkehr
- Fuss- / Radwege
- Parkierung
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Funktionale Strasseneinteilung

- Hauptverkehrsstrassen
- Sammelstrassen
- Erschliessungsstrassen
- Land- und forstwirtschaftliche Haupterschliessungsstrassen

6.5 Kapazitätsberechnung

6.5.1 Allgemeines

Damit eine RPG-konforme Bauzonengrösse erreicht wird, ist das Wohnbaulandangebot des Zonenplanes auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Die Bestimmung der zulässigen Kapazitäten richtet sich nach der vom kantonalen Departement Bau und Umwelt im Jahr 2008 neu eingeführten Berechnungstabelle *Berechnung der theoretischen Einwohnerkapazität*.

Bei der künftigen Entwicklung sollen raumplanerische Absichten zur stärkeren Verdichtung respektive zur Nutzung der inneren Reserven beachtet werden. Gleichzeitig gilt es die typisch lockeren dörflichen Strukturen zu wahren. Die vom Kanton eingeführte Kapazitätsberechnung berücksichtigt sowohl die innere Verdichtung als auch eine künftige Wohnflächenzunahme der bereits ansässigen Bevölkerung (vgl. Erläuterungen zur Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität, Metron 2008).

Neueinzonungen und Baugebietserweiterungen haben die Kriterien der kantonalen Richtplanung (Richtplantext S1) zu berücksichtigen. Sie sind nach Möglichkeit in vom öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebieten anzuordnen. Bestehende Infrastrukturen (z.B. Werkleitungen) sind breitmöglichst auszunützen. Die Verfügbarkeit und Erhältlichkeit ist nachzuweisen.

Verschiedene Grundstücke in der Gemeinde Grub sind nicht erhältlich, respektive können aufgrund ihrer Lage nur bedingt aus der Bauzone entlassen werden (vgl. Übersicht über den Stand der Erschliessung, dat. 31.12.2009).

In der Gemeinde Grub wohnen derzeitig 1‘020 Einwohner. Davon leben rund 620 Einwohner innerhalb der Bauzone.

Gemäss den Zielen der Gemeinde ist ein jährliches Bevölkerungswachstum von ca. 0.5% bis 0.75 % anzustreben. Dabei sollten die intakten und natürlichen Lebensräume erhalten bleiben.

Der rechtskräftige Zonenplan weist heute in ganz oder teilweise unüberbauten Gebieten theoretisch noch Reserven für rund 96 zusätzliche Einwohner auf. In Anbetracht der jährlichen Abminderung aufgrund der inneren Verdichtung und dem grösseren Wohnflächenbedarf schwindet die Reserve des Zonenplans auf 43 Einwohner. Zur Erreichung des angestrebten Wachstumszieles der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre fehlt Bauland für 33 bis 71 Einwohner (vgl. detaillierte Kapazitätsberechnung im Anhang).

6.5.2 Nutzung der inneren Reserven / Einwohnerdichten

Grub weist in den Mischgebieten (Wohn-/Gewerbe- und Kernzone) mehrheitlich dörfliche Wohnstrukturen auf. Die Einwohnerdichten sind deshalb vereinzelt unter den kantonalen angestrebten Dichtewerten.

Die in Grub anhaltende Wohnflächenzunahme pro Kopf der Bevölkerung soll grundsätzlich durch Massnahmen der inneren Verdichtung aufgefangen werden.

Eine weitergehende innere Verdichtung, welche zu einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahl in den überbauten Gebieten führen würde, ist raumplanerisch zwar anzustreben; die Gemeinde erachtet dies bei den gegebenen Verhältnissen in Grub jedoch als unrealistisch und auch nicht als zweckmässig. Durch eine allzu hohe Verdichtung würden die bestehenden dörflichen Strukturen beeinträchtigt.

6.5.3 Zonenplan- und Richtplankapazität

Mit den vorgenommenen Zonenplanänderungen wird die Bauzonen- respektive die Einwohnerkapazität verändert (vgl. Anhang Kapazitätsberechnung).

Mit der Teilrevision des Zonenplanes werden rund 0.82 Hektaren neu eingezont. Damit wird eine zusätzliche Kapazität von lediglich 16 Einwohnern erreicht. Gesamthaft weisen die unüberbauten Bauzonenflächen eine Kapazität von 117 Einwohnern auf. Nach Abzug der Abminderung für die innere Verdichtung und den steigenden Wohnflächenbedarf über 15 Jahre wird mit dem Zonenplanentwurf eine Kapazitätssteigerung von 5 Einwohnern gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan erreicht. Die Nachverdichtung von überbauten Bauzonen wird wie einleitend erläutert, als nicht zweckmässig erachtet und somit nicht berücksichtigt. Somit hat die Umzonung des Dorfzentrums von der Wohn- / Gewerbezone zur Kernzone keine relevanten Auswirkungen auf die Kapazität.

Im Richtplan werden drei Bauentwicklungsgebiete mit einer totalen Gebietsfläche von 1.5 Hektaren festgelegt. Die Bauentwicklungsgebiete ermöglichen eine Kapazitätssteigerung um 37 Einwohner.

Zusammen mit den Bauentwicklungsgebieten weist der Zonenplanentwurf somit eine Einwohnerkapazität (Planungshorizont 25 Jahre) von 1‘059 Einwohnern auf. Das Wachstumsziel der Gemeinde wird um 87 bis 150 Einwohner unterschritten.

Diese Zahlen enthalten eine theoretische und planerisch idealistische Komponente. Die Gemeinde ist klar der Meinung, dass trotz der noch vorhandenen Reserven kurzfristige Baulanderweiterungen für die weitere positive Entwicklung von Grub notwendig sind. Zudem kann durch das Erschliessungsprogramm auf eine zeitlich gestaffelte Erschliessung der einzelnen Baugebiete hingewirkt werden.

6.6 Teilrevision Richtplan Fusswegnetz

Gemäss Art. 5 der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege erlässt die Gemeinde einen besonderen Richtplan über die Fuss- und Wanderwege. Das Verfahren richtet sich analog dem Verfahren zur Gemeinderichtplanung nach Art. 17 Baugesetz.

Durch den Gemeinderichtplaninhalt *Wanderweg und Fussweg* werden die Ausgangslage sowie die Änderungen (notwendige Massnahmen) im Gemeinderichtplan aufgezeigt. Die Erarbeitung des Richtplanes *Fusswegnetz* soll somit parallel zum Gemeinderichtplan respektive integriert innerhalb dieser Ortsplanung erfolgen. Der Richtplan *Fusswegnetz* setzt sich aus einem Plan und einem Massnahmenblatt zusammen.

Bei den aufgeführten Wegen mit Massnahmen gilt es, das notwendige Verfahren zur rechtlichen Sicherung durchzuführen.

Zudem werden Wege dargestellt, welche neu geplant respektive erstellt werden sollen. Diese sind auf ihre Machbarkeit hin zu prüfen respektive umzusetzen.

Folgende Wege sind noch grundbuchrechtlich zu sichern:

Im Gebiet Hord fehlen Fusswegrechte bei der Flurgenossenschaftstrasse Obere Hord.

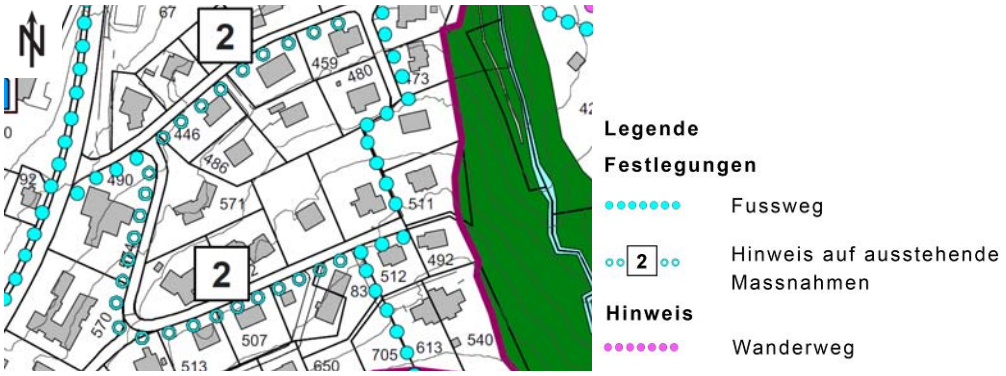


Abb. 43: Ausschnitt Richtplan *Fusswegnetz*; Gebiet Hord

Auf der bestehenden Flurgenossenschaftsstrasse Hartmannsrüti fehlt das Fusswegrecht, welche den Fussweg mit dem bestehenden Wanderweg verbindet (innerhalb des Weilers).

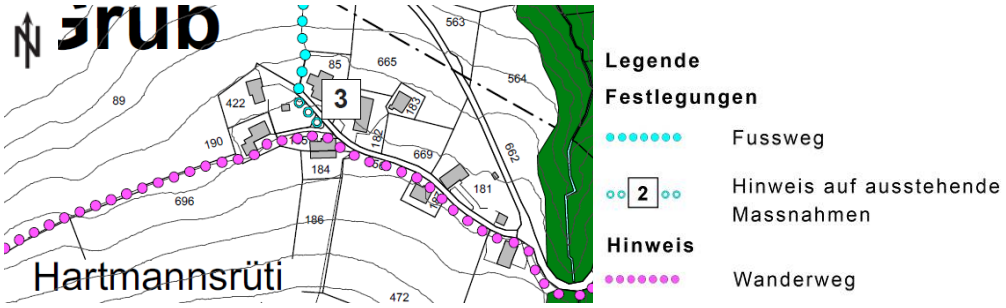


Abb. 44: Ausschnitt Richtplan *Fusswegnetz*; Gebiet Hartmannsrüti

Bei einer allfälligen Überbauung der Neueinzonung im Gebiet Riemen soll einerseits aus Sicht der Fussgängersicherheit und anderseits für die Anbindung an das Wanderwegnetzes ein öffentlicher Fussweg entlang der Strasse erstellt werden. Zudem soll die Fusswegverbindung Riemen in Richtung Halten grundbuchrechtlich sichergestellt werden.

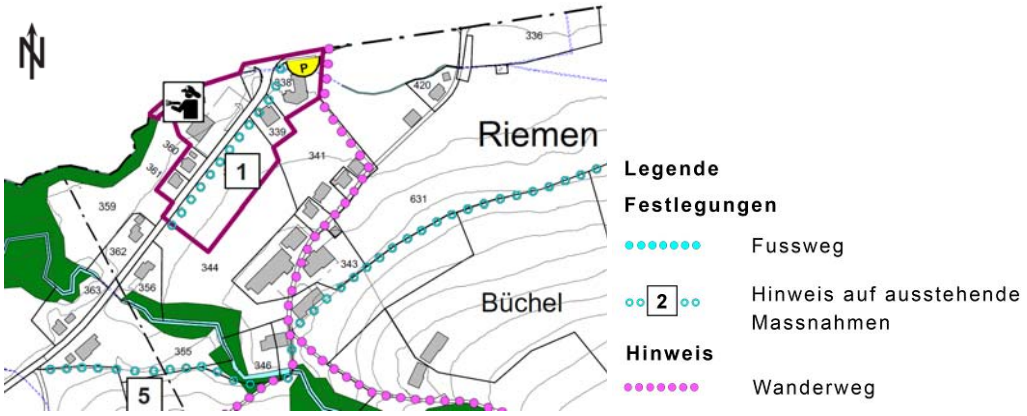


Abb. 45: Ausschnitt Richtplan *Fusswegnetz*; Gebiet Riemen

Aufgrund der geplanten Investitionen respektive der Bautätigkeit im Bad Unterrechstein ist die Anbindung der Gesamtanlage (Mineral- und Heilbad Unterrechstein und Wellnesspark Appenzellerland mit neuem Hotel und Residenzwohnungen) und des Fuss- und Wanderweges an die Staatsstrasse / Bushaltestelle von öffentlichem Interesse. Ein öffentliches Fusswegrecht ist somit grundbuchrechtlich sicherzustellen.

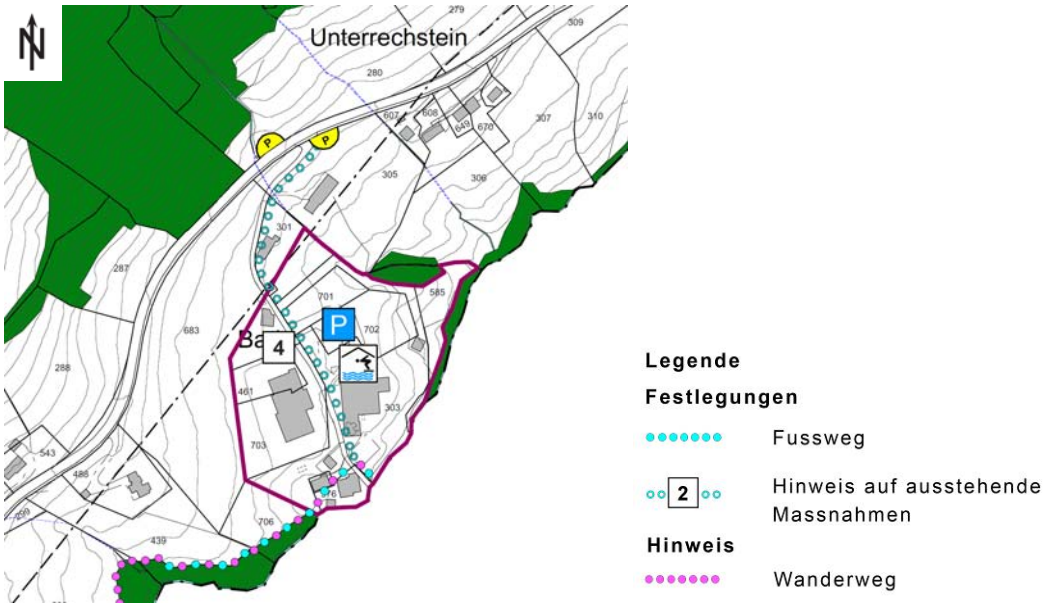


Abb. 46: Ausschnitt Richtplan *Fusswegnetz*; Gebiet Bad Unterrechstein

6.7 Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 59 Baugesetz erstellt der Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Erschliessungs- respektive Infrastrukturanlagen aufzeigt. Zur Sicherung eines ausreichenden Baulandangebotes ist für die noch unerschlossenen Bauzonen rechzeitig die Baureife herbeizuführen.

Von der Gemeinde werden die Erschliessungsstrassen mittels Beiträgen an die Erstellungskosten und Unterhaltskosten mitfinanziert. Kanalisationsleitungen, Leitungen für Trinkwasser, Versorgung durch Elektrizität werden von der Gemeinde bis zur Feinerschliessung des Baugebiets respektive der Parzelle erstellt. Die Versorgung durch Gas wird durch die Gravag Erdgas AG sichergestellt und erschlossen. Die anfallenden Erstellungs- und Unterhaltskosten werden durch Anschlussgebühren mitfinanziert. Die übrigen Erschliessungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

Um eine kontinuierliche Entwicklung zu sichern, ist das Bauland in Grub etappiert zu erschliessen. Die Etappen sind dem Plan *Erschliessungsprogramm* zu entnehmen.

Das Erschliessungsprogramm wird nicht öffentlich aufgelegt, ist aber fester Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision. Das Erschliessungsprogramm wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wälli AG, Herisau erarbeitet. Es macht detaillierte Angaben über die Erschliessungskosten der unerschlossenen Baugebiete.

7 Berücksichtigung der übergeordneten Planung

7.1 Verhältnis zur kantonalen Richtplanung

In der Richtplanung 2002 hatte der Kanton Appenzell Ausserrhoden das innerhalb des Richtplanhorizontes (2020) notwendige Siedlungsgebiet für alle Gemeinden im Kanton Appenzell Ausserrhoden einzeln festgelegt. Der kantonale Richtplan 2002 sah für Grub eine Siedlungsfläche von 25 Hektaren vor. In der am 25. März 2008 genehmigten *Richtplananpassung Nachführung 2006* wird die Festsetzung der Siedlungsfläche aufgehoben. Die Teilrevision zum Zonenplan von Grub weist eine Siedlungsfläche von gesamthaft 30 Hektaren (exklusiv Verkehrsflächen, inklusiv Grünzonen von 3.6 Hektaren) aus. Der Gemeinde steht in naher Zukunft nur sehr wenig unüberbautes, erhältliches Bauland zur Verfügung. Um die Ziele betreffend Stabilisierung der Bevölkerungszahl respektive eine dennoch massvolle Entwicklung zu ermöglichen, sind Neueinzonungen notwendig.

Die Aussagen der kantonalen Richtplanung wurden in der Revision der Ortsplanung berücksichtigt. Aufgrund der kommunalen Ortsplanung bedarf die kantonale Richtplanung einer materiellen Anpassung (Fruchtfolgefläche).

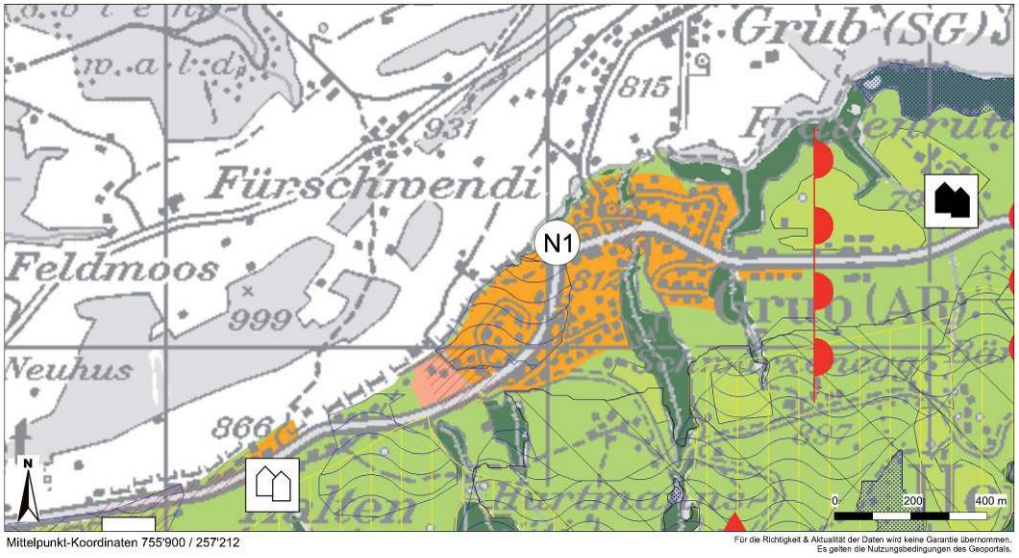


Abb. 47: Ausschnitt kantonaler Richtplan 2002

7.2 Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Die Aussagen des kantonalen Schutzzonenplans wurden in der Revision der Ortsplanung berücksichtigt. Landschaftsschutzzonen werden durch Neueinzonungen oder durch die vorgesehenen Bauentwicklungsgebiete nicht tangiert. Aufgrund der Ortsplanung bedarf der kantonale Schutzzonenplan keiner materiellen Anpassung.

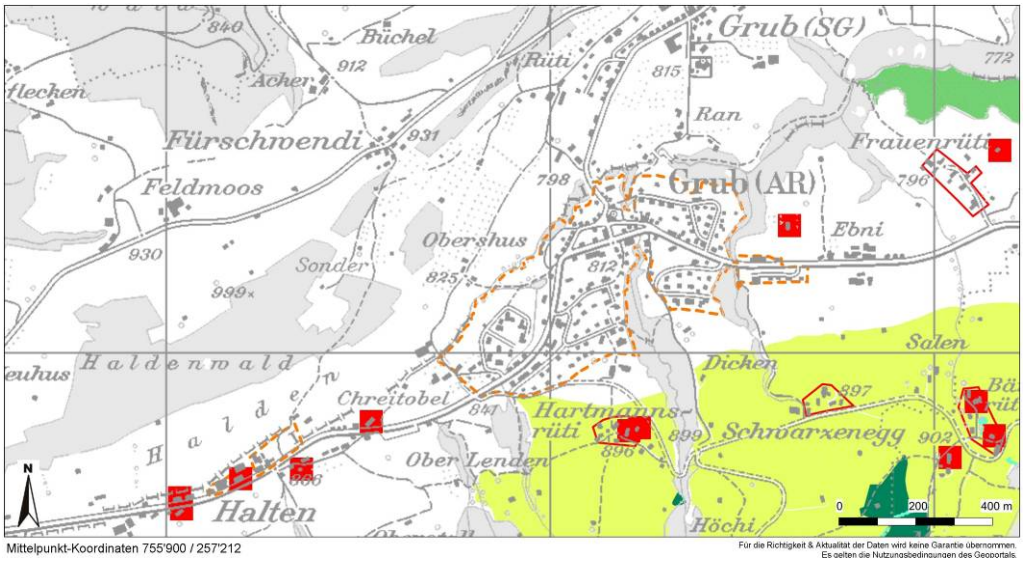


Abb. 48: Ausschnitt kantonaler Schutzzonenplan

7.3 Verhältnis zum übergeordneten Recht

Die Revision der Ortsplanung insbesondere die Revision des vorgezogenen Baureglements steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundes- respektive zur kantonalen Gesetzgebung.

7.4 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Raumplanungsgesetz Art. 1 und 3) sind bereits mit der rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt worden. Die vorliegende Revision der Ortsplanung baut auf dem Bestehenden auf.

Die Revision der Ortsplanung wurde immer wieder auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung hin überprüft. Die vorgeschlagene Entwicklung der Gemeinde basiert auf einer breit abgestützten Interessenabwägung. Konflikte mit der übergeordneten Planung sind keine vorhanden.

8 Berücksichtigung der Mitwirkung der Bevölkerung

Zu Beginn der Planungsarbeiten führte die Ortsplanungskommission (OPK) eine umfassende Zustands- und Problemanalyse durch. Im Rahmen einer Ortsbegehung verschaffte sich die OPK an Ort und Stelle einen Überblick über die anstehenden Probleme. Gleichzeitig hat sie auch die Bevölkerung und das Gewerbe aufgerufen, sich zur Ortsplanung vernehmen zu lassen.

Mit Artikeln im Blickpunkt (Mitteilungsblatt der Gemeinde) wurde die Bevölkerung über die bevorstehende Revision der Ortsplanung immer wieder informiert. Mittels eines beigelegten Fragekataloges wurde die Bevölkerung motiviert, an der Vernehmlassung teilzunehmen.

Der gleiche Aufruf ging auch an die Mitglieder des Handwerkers und Gewerbevereins. Die Mitglieder wurden zusätzlich gefragt, ob zukünftig Bedarf an Bauland vorhanden sei oder ob in naher Zukunft Bauabsichten bestünden. Somit konnte individuell auf die Betriebe eingegangen werden.

In einem Konzept sind die verschiedenen Eingaben unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise eingeflossen. Im Speziellen wurde in einzelnen Gesprächen mit Grundstückbesitzern auch die Erhältlichkeit von Grundstücken diskutiert.

Die Bevölkerung wurde während der kantonalen Vorprüfung d.h. während der notwendigen Volksdiskussion mittels einer öffentlichen Orientierungsversammlung über die Revision der Ortsplanung informiert.

Während der öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung in geeigneter Form über die Revision der Ortsplanung respektive über vorgenommene Änderungen nochmals informiert.

Im Vorfeld zur Gemeindeabstimmung über die Revision der Ortsplanung wurde erneut eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt, in der über den Abstimmungsinhalt der Revision informiert wurde.

9 Kantonale Vorprüfung

9.1 Erste Vorprüfung

Folgende Planungsinstrumente wurden dem Departement Bau und Umwelt am 8. Oktober 2009 respektive am 9. Dezember 2009 (Nachtrag Bericht zum Gemeinderichtplan I8) zur Vorprüfung zugestellt:

- Teilrevision Zonenplan vom 27. Juni 1995, dat. 10. September 2009;
- Nachtrag Verkehrsflächen, dat. 10. September 2009;
- Teilzonenplan Gefahrenzonen, dat. 10. September 2009
- Nachtrag zum Baureglement, dat. 25. September 2009
- Gemeinderichtplan vom 27. Juni 1997, dat. 10. September 2009;
- Bericht zum Gemeinderichtplan dat. 10. September 2009;
- Richtplan Fusswegnetz vom 7. Mai 1996, dat. 10. September 2009
- Erschliessungsprogramm, dat. 10. September 2009.

Mit dem Bericht vom 14. Januar 2010 nimmt das Planungsamt dazu Stellung.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts und anschliessender Abklärungen wurde der Planungsbericht in den entsprechenden Kapiteln direkt angepasst. Folgende Auflistung ergibt eine Übersicht über die Reaktion auf den Vorprüfungsbericht (VPB).

9.1.1 Erschliessungsprogramm

VPB 3: Das Erschliessungsprogramm muss bezüglich Durchsetzung des Terminplanes und den finanziellen Auswirkungen präzisere Aussagen machen.

Das Erschliessungsprogramm muss nicht öffentlich aufgelegt werden, ist aber fester Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision. Das Erschliessungsprogramm wir zurzeit in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wälli AG, Herisau überarbeitet.

9.1.2 Gewässerschutz

VPB 4.2: Auf die Erschliessung Richtung Parz. Nr. 465 (Weier) ist zu verzichten.

Nach weiteren Abklärungen ist eine Erschliessung über die bestehende Erschliessungsstrasse oder auch über die Parz. Nr. 90 praktisch unmöglich (Topographie/Distanz/Kosten). Deshalb kann die unüberbaute Fläche entlang der Straatsstrasse (auf Parz. Nr. 465) nur über die Staatsstrasse erschlossen werden. Somit müsste auch nicht über die Grundwasserschutzzone S2 erschlossen werden.

9.1.3 Ortsbildschutz

VPB 5.6: Der Ortsbildschutz des "Chreitobels" ist beizubehalten.

Das Ortsbild von "Chreitobel" wurde nochmals neu bewertet und wird aufgrund der Ensemblewirkung in der Gruppe wie auch aufgrund der qualitativ überdurchschnittlichen Einzelobjekte, beibehalten.

9.1.4 Fruchtfolgeflächen

VPB 8.2: Eine Reduktion der Fruchtfolgefläche im überbauten Gebiet wird verstanden. Die ersatzlose Streichung der Fruchtfolgeflächen im unüberbauten Gebiet kann jedoch nicht das Ziel sein.

Ersatz von Fruchtfolgeflächen ist nur im Gebiet Frauenrüti zu erbringen. Die Vorschläge für die Ersatzflächen wurden in der Umgebung Frauenrüti / Ebni ausgewiesen.

9.1.5 Infrastruktur

VPB:8.4: Die Ausführungen zu den Naturgefahren in Kapitel L 7 und I 8 (Nachtrag) sind in einem einzigen Kapitel zusammenzufassen und in sich abzustimmen.

Das Thema Naturgefahren wird neu nur noch im Kapitel L 7 Naturgefahren aufgeführt.

9.2 Zweite Vorprüfung

Folgende Planungsinstrumente wurden dem Departement Bau und Umwelt am 4. Juli 2010 zur zweiten Vorprüfung zugestellt:

- Teilrevision Zonenplan vom 27. Juni 1995, dat. 28. Juni 2010;
- Nachtrag Verkehrsflächen, dat. 28. Juni 2010;
- Teilzonenplan Gefahrenzonen, dat. 28. Juni 2010;
- Nachtrag zum Baureglement, dat. 28. Juni 2010;
- Gemeinderichtplan vom 27. Juni 1997, dat. 28. Juni 2010;
- Bericht zum Gemeinderichtplan, dat. 28. Juni 2010;
- Richtplan Fusswegnetz vom 7. Mai 1996, dat. 28. Juni 2010;
- Arbeitspapier Erschliessungsprogramm, dat. 20. Juli 2010.

Mit dem Bericht vom 24. August 2010 nimmt das Planungsamt dazu Stellung.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts und anschliessender Abklärungen wurde der Planungsbericht in diesem Fall in den entsprechenden Kapiteln direkt angepasst. Folgende Auflistung ergibt eine Übersicht über die Reaktion auf den zweiten Vorprüfungsbericht (VPB).

9.2.1 Erschliessung

VPB:2.3: In den Gebieten Rüti und Halten ist auf je eine der Zufahrten ab der Kantonsstrasse zu verzichten.

Nach weiteren Abklärungen ist es möglich auf je eine der Erschliessungsrichtungen im Richtplan Verkehr und Infrastruktur zu verzichten.

9.2.2 Lärmschutz

VPB:4.1: Für die unbebauten Gebiete im Gebiet Halten ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgeblichen Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Der Nachweis wurde rechnerisch erbracht, dass die Lärmschutzverordnung bei einer allfälligen Überbauung eingehalten werden kann (vgl. Kapitel 6.2.10 Lärmschutz / Anhang Lärmberechnung).

9.2.3 Gewässerschutz

VPB:4.2: Die Ortsplanung kann nur genehmigt werden, wenn die Konflikte im Gebiet Weiherwies zwischen Bauzone und Grundwasserschutzzone S2 bereinigt werden.

Um dem erwähnten Konflikt zwischen der Grundwasserschutzzone S2 und der Bauzone (WG45) entgegenzuwirken, wird der betroffene Bereich der Grünzone GRi G (Grundwasser) zugeordnet.

9.2.4 Zonenplan Nutzung

VPB:5.1: Der genaue Grenzverlauf des Amphibienlaichgebiets ist im Zonenplan mittels einer Grünzone GRi S (Schutz) zonenrechtlich festzulegen.

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bezüglich Grünzonen, ist es Zweckmässig im Bereich der Naturschutzzone anstatt die Grünzone GRi die Grünzone GRi S auszuweisen. Zusätzlich wir als Hinweis im Zonenplan auch der Perimeter der Schutzzone *Kerngebiet* dargestellt.

10 Rechtsverfahren

Für die Gemeinderichtplanung, den Richtplan *Fusswegnetz* und das Erschliessungsprogramm ist das Verfahren gemäss Art. 43 ff Baugesetz durchzuführen.

Für die Teilrevision Zonenplan (inkl. Teilzonenplan *Gefahrenzonen* und Nachtrag zum Zonenplan *Verkehrsflächen*) und den Nachtrag zum Baureglement ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff Baugesetz durchzuführen. Die Planungsinstrumente sind der öffentlichen Planauflage (30 Tage) unterstellt und anschliessend folgt die Urnenabstimmung.

Die Planauflage erfolgte vom 12. November 2010 bis zum 13. Dezember 2010. Während dieser Zeit sind bei der Gemeinde 14 Einsprachen eingegangen.

Nach dem Einspracheverfahren wurden drei Einsprachen zurückgezogen. Die übrigen elf Einsprachen wurden mit den Einspracheentscheiden (dat. 26. August 2011) abgewiesen.

Die Urnenabstimmung zur Revision der Ortsplanung und zum Nachtrag zum Baureglement fand am 27. November 2011 statt. Die Revision der Ortsplanung und der Nachtrag zum Baureglement wurden von der Bevölkerung von Grub mit Ausnahme der Einzonung des Gebietes Dicken (Parz. Nr. 79) angenommen.

Gegen drei Einspracheentscheide sind Rekurse bei der Regierung eingereicht worden. Einen Rekurs (Parz. Nr. 79 Dicken) hat der Regierungsrat mit Entscheid vom 17. Januar 2012 infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschrieben (Ausgang Urnenabstimmung).

Mit Regierungsratsbeschluss vom 6. November 2012 genehmigte der Regierungsrat alle Planungsinstrumente. Gleichzeitig wurden die beiden verbleibenden Rekurse bezüglich der Ausscheidung der Weilerzone Frauenrüti abgewiesen. Gegen einen Rekursentscheid und die Genehmigung des Regierungsrates wurde eine Beschwerde beim Obergericht erhoben.

Aufgrund dieses laufenden Verfahrens beantragte die Gemeinde Grub die Inkraftsetzung der unbestrittenen Teile der Ortsplanung. Mit Regierungsratsbeschluss vom 02. Juli 2013 genehmigte der Regierungsrat die Inkraftsetzung der unbestrittenen Teile der Ortsplanung.

Mit Entscheid vom 30. Oktober 2013 und der Begründung vom 20. Mai 2014 hiess das Obergericht die Beschwerde gut. Das Obergericht kam zum Schluss, dass grundsätzlich die Ausscheidung von Weilerzonen nach kantonalem Baugesetz nicht mit dem Bundesrecht vereinbart werden kann und entsprechend die Weilerzone nicht genehmigt werden kann.

11 Genehmigung

Die Teilrevision Zonenplan (inkl. Teilzonenplan *Gefahrenzonen* und Nachtrag zum Zonenplan *Verkehrsflächen*), die Gemeinderichtplanung, der Richtplan *Fusswegnetz* und das Erschliessungsprogramm und der Nachtrag zum Baureglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Kraft.

Die Revision der Ortsplanung und der Nachtrag zum Baureglement wurde genehmigt am:

2. Juli 2013 / 16. Dezember 2014

Anhang

- Berechnung der theoretischen Einwohnerkapazität (Fassungsvermögen der Bauzone)
- Lärmberechnungen im Gebiet Halten
- Überprüfung des Inventars der geschützten Bauten, Datenblätter