



Gemeinde Lutzenberg: Teilzonenplan „Seeblick“; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 19. Juni 2018 ersuchte der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans „Seeblick“ und des neuen Quartierplans „Seeblick II“ mit der gleichzeitigen Aufhebung des bestehenden Quartierplans „Seeblick, Parz. 656/58, 830“, welchen der Regierungsrat am 3. Mai 1988 genehmigt hatte. Der neue Quartierplan „Seeblick II“ und die Aufhebung des bestehenden Quartierplans „Seeblick, Parz. 656/58, 830“ werden durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.

2. Mit dem Teilzonenplan „Seeblick“ soll die rechtliche Grundlage für eine Umnutzung des Kurhotels, der Bungalows und der Ferienhäuser zu permanentem Wohnen geschaffen werden. Dabei sollen der bebaute Bereich der Kurzone und ein unbebauter Bereich in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 umgezont werden. Der übrige Bereich soll in die Grünzone im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Freihaltung GRiF umgezont werden.

3. Der Teilzonenplan „Seeblick“ wurde zwischen 2015 und 2018 dreimal durch das Departement Bau und Volkswirtschaft vorgeprüft. Im Rahmen der dritten Vorprüfung konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die Flächenbilanz betreffend der einwohnerrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen gemäss den Weisungen des Departements Bau und Volkswirtschaft eingehalten wird. Im Rahmen einer vierten Durchsicht konnte für den angepassten Teilzonenplan „Seeblick“ ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Der Teilzonenplan „Seeblick“ wurde am 29. Januar 2018 vom Gemeinderat erlassen und vom 2. Februar bis 3. März 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ging keine Einsprache ein. An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 wurde der Teilzonenplan „Seeblick“ mit 197 Ja-Stimmen zu 59 Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der Teilzonenplan „Seeblick“ lag öffentlich auf, Einsprachen gingen keine ein. Die erforderliche Zustimmung an der Urne liegt vor.

3.a) Die Fitness-Club Wienacht AG ist Eigentümerin und Betreiberin des Kurhotels Seeblick in Unterwienacht. Sie möchte den Hotelbetrieb aus ökonomischen Gründen aufgeben und die Liegenschaften für permanentes Wohnen nutzen. Die Anlage besteht aus dem Hotel, aus Bungalows sowie aus Ferienhäusern. Ein Weiterbetrieb als Kurhotel erscheint aufgrund der gemachten Erfahrungen betriebswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Teile dieser Anlage werden bereits heute nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt, sondern sind dauerhaft bewohnt. Mit dem Teilzonenplan „Seeblick“ soll die rechtliche Voraussetzung für die permanente Wohnnutzung geschaffen werden. Die Umnutzung der Kurzone entspricht dem kommunalen Richtplan, der vom Regierungsrat am 28. Mai 2013 genehmigt wurde. Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet in erster Priorität die Zuweisung zur Wohn- und Gewerbezone WG2.4 vor. Aus kantonaler Sicht ist das Vorhaben nachvollziehbar, da die Nachfrage für eine Hotelnutzung in Lutzenberg nicht mehr vorhanden ist. Eine Wohn- und Gewerbenutzung wird als zweckmässig angesehen.

3.b) Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 38a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) und Art. 52a der Raumplanungsverordnung (SR 700.1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Da vom Teilzonenplan „Seeblick“ nur Flächen in der Bauzone betroffen sind, wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, womit die Vorgaben der Übergangsbestimmungen des Bundesrechts eingehalten werden.

3.c) Ergänzend zu diesen Übergangsbestimmungen hat das Departement Bau und Volkswirtschaft mit Weisung vom 27. Januar 2016 festgelegt, dass – bis der kantonale Richtplan in Kraft ist – insgesamt auch keine Vergrösserung der Einwohnerkapazität mehr zulässig ist. Im Rahmen der Vorprüfungen legte das Departement Bau und Volkswirtschaft fest, dass die bebaute Kurzone mit 4'361 m² ohne Kompensation in die Wohn- und Gewerbezone umgezont werden kann, jedoch die Umzonung des unbebauten Bereichs (ca. 1'100 m²) in die Zone WG2.4 zu kompensieren ist. Beim Teilzonenplan „Seeblick“ wird die Freifläche zwischen den bestehenden Bauten und dem Wald im Umfang von 1'508 m² entsprechend in die Grünzone im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Freihaltung GRiF umgezont. Die kantonalen Ein- und Umzonungs-Regeln werden mit dem Teilzonenplan „Seeblick“ eingehalten.

4. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Teilzonenplan „Seeblick“ erteilt werden.

C. Auswirkungen

Mit dem Teilzonenplan „Seeblick“ sind keine finanziellen, personellen oder organisatorischen Auswirkungen für den Kanton zu erwarten.



D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Seeblick“ wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Lutzenberg (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Bundesamt für Raumentwicklung

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 21. September 2018