



Lutzenberg; Änderung Zonenplan Teilplan Schutz, Objekt Alpenblick; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 13. November 2012 wird um die Genehmigung der Änderung des Zonenplans, Teilplan Schutz, Objekt Alpenblick durch den Regierungsrat nachgesucht. Dabei ist beabsichtigt, das ehemalige Gast- und Kurhaus Alpenblick (Assek. Nr. 24, Parzelle Nr. 687) aus dem kommunalen Schutz zu entlassen. Das Gebäude liegt im Weiler Wienacht an schöner Aussichtslage und diente bis gegen Ende 2010 als kantonales Durchgangszentrum für Asylsuchende. Das Haus Alpenblick wurde vom Kanton Appenzell Ausserrhoden im Herbst 2012 an die Gemeinde Lutzenberg verkauft. Mit dem Kauf beabsichtigt die Gemeinde Lutzenberg, attraktiven Wohnraum für Familien anbieten zu können. Grundlage für die weitere Nutzung des Alpenblicks ist eine Hausanalyse, die der Gemeinderat in Auftrag gegeben hat. Im Rahmen einer Interessenabwägung hat der Gemeinderat beschlossen, das Haus Alpenblick aus dem kommunalen Schutz zu entlassen.
2. Der heute gültige Zonenplan Teilplan Schutz wurde am 22. November 2005 vom Regierungsrat genehmigt.
3. Am 27. August 2012 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente redaktionell überarbeitet. Substanziell mussten keine Anpassungen vorgenommen werden.
4. Die Änderung des Zonenplans Teilplan Schutz wurde vom Gemeinderat vom 3. Oktober 2012 erlassen und vom 11. Oktober 2012 bis am 10. November 2012 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Baureglemente und Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes sind erfüllt.



2. Sachbezogene Erwägungen

1. Planungsbericht

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Genehmigungsbehörden Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregung aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und die kantonalen Richtpläne berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen. Ein entsprechender Bericht liegt bei und entspricht den an ihn gestellten Anforderungen.

2. Kantonaler Richtplan

Gemäss Kantonalem Richtplan befindet sich das Haus Alpenblick im Siedlungsgebiet und grenzt ans Landwirtschaftsgebiet. Weitere Aussagen sind dem Richtplan nicht zu entnehmen.

3. Kantonaler Schutzzonenplan

Gemäss Kantonalem Schutzzonenplan beginnt ca. 30 m südlich der betroffenen Liegenschaft die Landschaftsschutzzone. Diese hat keinen Einfluss auf die geplante Änderung des Zonenplans Teilplan Schutz.

4. Kommunaler Richtplan

Im rechtskräftigen Richtplan Lutzenberg, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Mai 1998, sind im Bereich der Liegenschaft Alpenblick keine raumplanerischen Veränderungen aufgeführt. Auch im revidierten Richtplan, Stand Vorprüfung vom 25. Juni 2012, sind neben der Schutzentlassung Haus Alpenblick keine weiteren Veränderungen im Bereich des Hauses Alpenblicks geplant.

5. Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Lutzenberg, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Mai 1998, ist die Parzelle Nr. 687 der Kernzone K zugewiesen. Die benachbarte Parzelle Nr. 686 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auch nach der Schutzentlassung verbleibt die Liegenschaft Alpenblick in der Kernzone.

6. Zonenplan Teilplan Schutz

Die Liegenschaft Alpenblick liegt im Ortsbildschutzgebiet von lokaler Bedeutung. Die Abgrenzung des Ortsbildschutzgebiets bleibt auch nach der Schutzentlassung bestehen.

7. Kulturobjekt

Das vermutlich 1905 errichtete ehemalige Gast- und Kurhaus wurde in den letzten Jahren als Durchgangszentrum für Asylbewerber betrieben. Das im historistischen Stil errichtete Gebäude stellt eine markante und weithin sichtbare Geländemarke dar. Die denkmalpflegerische Bedeutung liegt vor allem in seiner ortsbaulichen Präsenz. Die vorgenommenen Unterhaltsarbeiten und baulichen Veränderungen entsprechen nicht den Qualitätsansprüchen, die in der Regel an ein Kulturobjekt gestellt werden. Unter diesem Gesichtspunkt kann einer Schutzentlassung zugestimmt werden, auch wenn die kantonale Denkmalpflege dies bedauert.

8. Unter Abwägung der Interessen steht einer Genehmigung des Planungsinstruments nichts im Wege.



C. Auswirkungen

Die geplante Änderung des Zonenplans Teilplan Schutz hat keine finanziellen, personellen und organisatorischen Auswirkungen auf den Kanton.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Anpassung Zonenplan Teilplan Schutz, Objekt Alpenblick wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege, VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt

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.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Lutzenberg (5 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 29. Juni 2013

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber