



19. Oktober 2004

L.

Gemeinde Heiden: Nutzungsplanung; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Heiden vom 1. April 2004 wird um die Genehmigung der Nutzungsplanung Heiden (bestehend aus Zonenplan Nutzung, Zonenplan Schutz und Gefahren sowie Teilrevision Bauordnung) durch den Regierungsrat nachgesucht. Der Gemeinderat beantragt dabei,
 - die unangefochtenen Teile Nutzungsplanung umgehend zu genehmigen und in Kraft zu setzen und
 - die hängigen Rekurse baldmöglichst zu entscheiden, sodass auch in den umstrittenen Bereichen eine rechtliche Klarheit geschaffen werden kann.
2. Der Gemeinderichtplan Heiden wurde vom Regierungsrat am 21. November 2000 genehmigt.
3. Während des Genehmigungsverfahrens zum kommunalen Richtplan hat das Verwaltungsgericht am 6. September 2000 bezüglich der Quartierplanung Nord den geltenden Zonenplan faktisch ausser Kraft gesetzt. Es hat die Bauzonengrösse gemäss Zonenplan 1985 als überdimensioniert und nicht RPG-konform bezeichnet, womit faktisch nur noch das weitgehend überbaute Gebiet als rechtskräftige Bauzone verblieb. Die Begründung des Verwaltungsgerichtsentscheides lag bei der Genehmigung des kommunalen Richtplans noch nicht vor. Der nun vollständig überarbeitete Zonenplan stimmt deshalb nicht in allen Teilen mit dem genehmigten Richtplan überein.
4. Am 17. April 2002 hat das Planungsamt im Rahmen der Vorprüfung zum Entwurf der Nutzungsplanung Stellung genommen.
5. Die Nutzungsplanung ist vom 14. August bis am 13. September 2002 öffentlich aufgelegt worden. Änderungen am Zonenplan, die sich aus dem Einspracheverfahren und einer Neu Beurteilung der Gefahrenzonen ergeben haben (vgl. Planungsbericht Kap. 10.1 und 10.2), wurden vom 7. Mai bis zum 5. Juni 2003 öffentlich aufgelegt. Eine zweite Vorprüfung hat nicht stattgefunden. Im Verlaufe der beiden Rechtsmittelverfahren sind Rekurse beim Regierungsrat eingereicht worden.
6. Die Einwohnergemeinde von Heiden hat der Nutzungsplanung in der Abstimmung vom 14. März 2004 zugestimmt.
7. Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Frage der vorzeitigen Genehmigung unumstrittener Teile des Zonenplanes auseinandergesetzt und in seinem Entscheid vom 30. Juni 2004 die Stellungnahme zum entsprechenden Gesuch des Gemeinderates von Heiden bis zum Vorliegen der Rekursentscheide zurückgestellt.

B. Erwägungen

1. Nach Art. 50 Baugesetz ist eine Genehmigung unangefochtener Teile von Zonenplänen nach Absprache mit dem Verwaltungsgericht möglich, soweit sie sich nicht auf bestrittene Bereiche auswirken. Das Verwaltungsgericht hat das Begehren einer vorzeitigen Genehmigung der unumstrittenen Teile, noch bevor Rekursentscheide gefällt werden, am 30. Juni 2004 abgelehnt. Der Regierungsrat hat deshalb über die zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanung als Ganzes zu befinden und über die vorliegenden Rekurse gleichzeitig zu entscheiden.
2. Die Unterlagen sind nach den Bestimmungen des EG zum RPG vom 28. April 1985 / mit Änderungen vom 30. April 1995, welches seit dem 31. Dezember 2003 nicht mehr in Kraft ist, öffentlich aufgelegt worden. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach dem neuen Baugesetz vom 12. Mai 2003 (bGS 721.1), welches seit dem 1. Januar 2004 in Kraft steht.
3. Im Vorprüfungsbericht vom 17. April 2002 wurden an die Nutzungsplanung verschiedene Anforderungen gestellt. Diese sind in den nun vorliegenden Instrumenten wie folgt umgesetzt:

3.1 Kantonale Richtplanung

a) *Richtungsweisende Festlegungen für die Bauzonenausscheidung (S.1.1)*

Die ausgeschiedene Bauzonenfläche inklusive Grünzonen von 119 ha liegt im Rahmen der Baugebietsfläche, wie sie im genehmigten kommunalen Richtplan bezeichnet ist (122 ha; Übersicht über den Stand der Erschliessung 4. Februar 2000). Gemäss kantonalem Richtplan, welcher sich auf die zum Zeitpunkt seines Erlasses genehmigten Zonenpläne abstützt, wäre auf Grund des 1993 genehmigten Landwirtschaftszonenplans eine Siedlungsfläche von bis zu 127 ha möglich gewesen. Diese Flächenangabe ist aber, gemäss entsprechender Fussnote im kantonalen Richtplan, durch die kantonalen Behörden nach Genehmigung eines neuen kommunalen Richtplans anzupassen, was noch aussteht.

Gemäss Vorprüfung sollte die Bauzonendimensionierung im Planungsbericht in bezug auf die Entwicklungschancen, die Kapazitätsberechnung und Bedarfsanalysen näher ausgeführt werden. Da nach dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 6. September 2000 nur das weitgehend überbaute Gebiet als rechtskräftige Bauzone zu betrachten ist, sei eine Neubeurteilung gemäss dem effektiven Bedarf für die nächsten 15 Jahre angezeigt. Mit den in der Zwischenzeit vorgenommenen Ergänzungen im Planungsbericht wird dies aufgenommen. So wird unter Punkt 2, Zielsetzungen, neu auf die überörtliche Zentrumsfunktion von Heiden verwiesen. Unter Punkt 3, Kantonale Richtplanung, wird auf verschiedene Aspekte, die in der Vorprüfung geltend gemacht wurden, eingegangen. Als Ziel wird unter Punkt 4.3 ein Bevölkerungswachstum von 400 bis 500 Einwohner oder 6 bis 8 ha verfügbares Wohnbauland genannt. Mit der Ausscheidung von 10 ha unüberbauter Wohnzonen und unter Beachtung von weiteren Reserven in den bereits überbauten Bauzonen bleibt der Gemeinde ein wesentlicher Handlungsspielraum erhalten.

aa) Wohnzonen

Die Zielvorgabe (400 bis 500 zusätzliche Einwohner) wurde im Rahmen der Vorprüfung anerkannt und erscheint nach wie vor sinnvoll. Um einen genügenden Spielraum zu haben, sieht die Gemeinde, neben den im weitgehend überbauten Gebiet liegenden unüberbauten Wohnzonen von rund 3 ha, die Ausscheidung von weiteren Wohnzonen im Ausmass von rund 10 ha vor. Die Einwohnerkapazität der gesamten Bauzone wird mit 4072 Einwohnern angegeben, was mit den angenommenen 600 Einwohnern ausserhalb der Bauzone einer Bevölkerungszahl von 4672 entspricht. Die unüberbauten Bauzonen fassen gemäss dieser Berechnung 652 Einwohner, womit die Zielsetzung einer freien Kapazität von 400 bis 500 zusätzlichen Einwohnern sehr gut erfüllt wird. Eine zusätzliche Kapazitätsreserve liegt zudem in dem mit 80% angegebenen, unvollständigen Ausbaugrad der Wohn- und Mischzonen. Da eine solche Reserve wegen mangelnder Erhältlichkeit und unvollständiger Ausnützung in der Regel kaum vollständig ausgeschöpft werden kann, wird sie angesichts der überörtlichen Zentrumsfunktion von Heiden toleriert. Mit der insgesamt hohen Einwohnerkapazität verbleibt mittelfristig wenig Spielraum für die Ausscheidung von weiteren Wohnzonen.

Der Entscheid über die mit Rekursen angefochtenen Wohnzonen W2a Nord, W2a Werdbüchel, W2a Brunnen und W2a Sonnenberg erfolgt gemäss untenstehenden Erwägungen (Punkt 5).

ab) Gewerbe- und Industriezonen

Für Gewerbe- und Industriezonen legt der kantonale Richtplan keine Mindestflächen fest. In den Gemeinden mit Zentrumsaufgaben wie Heiden kommt dem Angebot entsprechender Zonen aber erhöhte Bedeutung zu. Die Vergrösserung der Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen, Kernzonen) um gut 2 ha und der Gewerbebezonen um gut 4 ha ist im Hinblick auf die gesamte Nutzungsplanung (Verhältnis Arbeitsplatz- zu Einwohnerkapazität) zu begrüssen. Dabei wurde richtigerweise auf eine grössere Bauzone im Gebiet Zelg (Grundwasserschutzgebiet, problematische Erschliessung) verzichtet. Das übrige Gemeindegebiet Stapfen / Stöckli dürfte aus Kapazitätsgründen nicht für eine Wohnnutzung in Frage kommen und soll somit längerfristig als Reserve für eine Gewerbe- oder Industriezone erhalten bleiben.

b) Bezeichnung von Heiden-Wolfhalden als Zentrumsgemeinde (S.2.1)

Die getroffenen Zonenausscheidungen sind geeignet, die Funktion von Heiden als Zentrumsgemeinde in Zukunft zu gewährleisten.

c) Baulanderhältlichkeit (S.2.3)

Zur Sicherstellung der zeitgerechten Verfügbarkeit des ausgeschiedenen Baulands hat die Gemeinde, in Nachachtung von Art. 56 Abs. 6 Baugesetz, mit den Grundeigentümern von grösseren, unüberbauten Grundstücken Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen. Das Vorgehen ist als zweckmässig zu bezeichnen.

d) Festsetzung von Siedlungsbegrenzungen (S.2.4)

Im Vorprüfungsbericht wurde verlangt, dass das Belassen der am Rand des Siedlungsgebiets gelegenen Kulturobjekte im Gebiet Brunnen (Grundstücke Nrn. 916, 917, 930 und 1925) in der Nichtbauzone geprüft werde. Als Begründung der Zuweisung zur Bauzone wird nun im Planungsbericht die Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet angegeben. Dieser Argumentation kann gefolgt werden. Die Umzonung hat zur Folge, dass der Schutz der Kulturobjekte neu im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegt.

Die mit der Siedlungsbegrenzung in Konflikt stehende Intensiverholungszone Ski am südlichen Siedlungsrand (Bissau), welche mit einer Zone für Skisport und einer Quartierplanpflicht überlagert ist, ist bezüglich ihrer Nutzung auf den Skisport beschränkt. Auf diese Weise kann die Siedlungsbegrenzung ausreichend gewährleistet werden.

- e) *Festsetzung von Siedlungstrenngürteln (S.2.5)*
Der Siedlungstrenngürtel zwischen Grub und Heiden wird beachtet.
- f) *Bestätigung Ortsbild von nationaler Bedeutung (S.4.1)*
Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist im Zonenplan Schutz und Gefahren ausgewiesen.
- g) *Berücksichtigung der Fruchtfolgeflächen*
Das übrige Gemeindegebiet im Bereich Stöckli/Paradies zwischen Thalerstrasse und Paradiesstrasse tangiert zum Teil Fruchtfolgefläche gemäss kantonalem Richtplan und ist im kommunalen Richtplan nicht als Bauentwicklungsgebiet bezeichnet. Nachdem im Vorprüfungsbericht die Ausscheidung dieser Zone abgelehnt wurde, ist nun eine Genehmigung unter dem Vorbehalt möglich, dass bei einer Zuweisung der Fläche zur Bauzone ein Ersatz zur Sicherung der Fruchtfolgefläche bezeichnet wird.
- h) *Berücksichtigung der Naturgefahren (L.6)*
Ausführlichere Bemerkungen zur Berücksichtigung der Naturgefahren sind unter Punkt 3.6 zu finden.
- i) *Berücksichtigung Lebensraumverbund (L.8)*
Entsprechend der Empfehlung im Vorprüfungsbericht wird das Grundstück Parz. Nr. 1661 im Gebiet Paradies östlich der Paradiesstrasse nun nicht dem übrigen Gemeindegebiet, sondern der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies entspricht der Empfehlung der durch die Gemeinde beauftragten Fachleute, die die für eine bauliche Entwicklung zur Diskussion stehenden Gebiete einer generellen ökologischen Beurteilung unterzogen haben. Mit der vorhandenen Bauzonenkapazität wird dieses Bauentwicklungsgebiet in absehbarer Zeit kaum benötigt. Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone kann somit als zweckmässig bezeichnet werden.
- j) *Deponiestandort Obere Wässerren (E.4)*
Bezüglich des im kantonalen Interesse liegenden Deponiestandortes Obere Wässerren wird eine vom Gesamtzonenplan losgelöste Nutzungsplanung im Teilzonenplanverfahren durchgeführt. Auf das ortsplanerische Gesamtkonzept hat dies keinen negativen Einfluss und ist somit aus übergeordneter Sicht nicht zu beanstanden.

3.2 Übergeordnete Gesetzgebung

- a) Zur Sicherung des Raumbedarfs der Gewässer sind im Zonenplan verschiedene Grünzonen festgelegt worden. Die eingedolten Bäche sind nicht speziell bezeichnet, weshalb erforderliche Bachoffenlegungen jeweils im Sondernutzungsplan oder im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind.
- b) Ob die Bauvorschriften eine Begrünung von Dachflächen zulassen, ist nicht explizit ausgeführt. Die in ökologischer Hinsicht erwünschte Begrünung ist allerdings auch nicht ausgeschlossen. Grundsätzlich sind an Hauptbauten aber – ausser in der Gewerbezone G3, der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen und der Kur-

zone – weiterhin Schrägdächer vorgeschrieben, was gestalterisch begründbar ist. Die berechtigten Anliegen zur Begrünung und ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebiets müssen somit im Einzelfall weiterverfolgt werden. Dies kann allenfalls Gegenstand einer nächsten Baureglementsrevision sein.

- c) Die Gewerbezone G2 Zelg ist gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf wesentlich verkleinert worden, womit der Konflikt mit dem Zuströmbereich zur angrenzenden Grundwasserschutzzone minimiert ist. Die Bauzone Zelg umfasst noch die bereits bestehenden Gebäude und eine massvolle Reserve-Bauzone, die zur Hauptsache ausserhalb der Grundwasserschutzzone liegt. Die Zonenfestlegung kann als sinnvoll bezeichnet werden.
- d) Die Wohnzone W2a Hasenbüchel wurde gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf vergrössert, was durch Ausscheidung eines üG im Gebiet Werd kompensiert wurde. Gegenüber der neuen Wohnzone sowie der angrenzenden Kurzone Rosenberg sind Vorbehalte anzubringen, da sie teilweise in der Grundwasserschutzzone S3 liegen. Zudem wäre das zentral gelegene Gebiet Werd für die Bauzone besser geeignet als das periphere Gebiet Hasenbüchel. Um aber die Entwicklung der Gemeinde nicht zu gefährden und in Anerkennung des gefundenen Kompromisses mit den Grundeigentümern wird der Ausscheidung des in der Grundwasserschutzzone liegenden, mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiets ausnahmsweise zugestimmt. Dabei fällt der Gemeinde die Aufgabe zu, die Bauherren richtig zu beraten, um Schwierigkeiten bei einer möglichen Überbauung der Gebiete zu vermeiden. Sinnvollerweise sind die Probleme durch Abklärungen im Quartierplanverfahren zu lösen. Die gesetzlichen Vorgaben nach Art. 31 sowie Anhang 4 Ziffer 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sind zu beachten.
- e) In zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der eidg. Lärmschutzverordnung (1.4.1987) noch nicht erschlossenen oder in seither neu ausgeschiedenen Bauzonen gelten als Lärmgrenzwerte die Planungswerte (Art. 29 f. LSV). Ob diese im Bereich von geplanten Bauten eingehalten sind, ist gemäss Vorprüfungsbericht vor allem entlang von Staatsstrassen und im Einflussbereich von lärmemittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben im Quartierplanverfahren zu überprüfen. Die wenigen betroffenen Gebiete sind mit einer Quartierplanpflicht belegt.

3.3. Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Das kantonal geschützte Kulturobjekt 16.28 (Parz. Nr. 241) ist im Zonenplan Schutz und Gefahren nicht eingetragen. Da es sich nur um einen Hinweis handelt, kann diese Ergänzung bei einer kommenden Aktualisierung des Planes vorgenommen werden.

Die Überführung der bisher kantonal geschützten Kulturobjekte Nrn. 16.4, 16.5, 16.6 und 16.15 in den kommunalen Schutz ist sachgerecht, nachdem die betreffenden Liegenschaften neu in die Bauzone zu liegen kommen. Die Kulturobjekte können somit aus dem kantonalen Schutzzonenplan entlassen werden. Nachdem die öffentliche Auflage im Rahmen der Zonenplanung erfolgt ist und das kantonale Baugesetz die Zuständigkeit für Schutzmassnahmen abschliessend regelt, kann auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet werden und die Genehmigung direkt erteilt werden.

Wo sich auf Grund der Verschiebung der bisherigen Bauzonengrenze Änderungen an der Abgrenzung der kantonalen Schutzgebiete ergeben, sind diese ebenfalls noch vorzunehmen. Soweit es sich mit der Genehmigung des Zonenplans um zwingende Anpassungen handelt, können diese ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden. Die

Baudirektion wird angewiesen, die Planänderungen zu prüfen und dem Regierungsrat Antrag zu stellen.

3.4. Kommunale Richtplanung

Insgesamt entspricht die vorliegende Nutzungsplanung den Zielen und Vorgaben des kommunalen Richtplans. Die seit Erlass des Richtplans entstandenen Differenzen sind nachzutragen.

3.5. Zonenplan Nutzung

a) *Kantonaler Werkhof Bissau*

Die Ansprüche für eine Erweiterung des bestehenden kantonalen Werkhofes Bissau sind im Zonenplan mit der Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigt.

b) *Bezug zum BGGB*

Die im Vorprüfungsbericht festgestellten Zuweisungsprobleme von Grundstücken, die teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen, wurden teilweise behoben. Die ausserhalb der Bauzone liegenden Grundstücksteile wurden dabei entweder der Grünzone oder der Bauzone zugewiesen.

c) *Abgrenzung von Waldrändern gegenüber Bauzonen*

Bei dem im Gebiet Stelz (Parz. Nr. 820) nicht mehr an die Bauzone angrenzenden Wald wird die feste Waldgrenze aufgehoben, womit in diesem Bereich wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Damit ist dieser im Vorprüfungsbericht genannte Konflikt behoben.

d) *Erschliessungsplanung Unterer Werdbüchel*

Die Quartierplanpflicht im bewaldeten Teil des Brunnentobels ist im Zonenplan, entgegen dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf, nicht mehr enthalten. Damit wird dem in der Vorprüfung angebrachten Vorbehalt Rechnung getragen. Im Übrigen kann auf den Rekursentscheid betr. Bauzonenausscheidung im Gebiet Werdbüchel (vgl. Punkt 5.4) verwiesen werden.

e) *Weitere Einzelfragen*

Die Grünzone entlang dem Waldrand beim Baugebiet Brunnen wurde gegenüber dem zur Vorprüfung vorgelegten Entwurf soweit erweitert, dass zumindest ein Abstand von 12 m zwischen Waldrand und Bauzone eingehalten wird. Das entspricht dem Mass, auf welches der Waldabstand für bewohnbare Bauten gemäss Art. 113 Abs. 2 im Einzelfall verringert werden kann. Die Festlegung ist als zweckmässig zu bezeichnen.

Der zwischen Wald und Bauzone liegende Bereich im Gebiet nördlich der Freudenbergrasse liegt neu in der Grünzone, womit der Vorprüfung ebenfalls Rechnung getragen wird.

Die Waldabgrenzung auf Parz. Nr. 1019 (Kurveninnenseite der Obereggstrasse im Bereich der Kantonsgrenze zu Appenzell I.Rh.) berücksichtigt die dort vorgenommene Rodung nicht. Der Eintrag hat keine rechtlichen Konsequenzen und kann bei einer kommenden redaktionellen Anpassung korrigiert werden.

3.6. Zonenplan Schutz und Gefahren

a) Schutzgegenstände

Zu den im Zonenplan Schutz und Gefahren ausgewiesenen Schutzgegenständen und den zugehörigen Schutzbestimmungen im Baureglement sind gegenüber der Vorprüfung keine Bemerkungen anzubringen.

In der im Zonenplan Nutzung ausgewiesenen Grünzone im Gebiet „Kohlplatz“ sind im Zonenplan Schutz und Gefahren, entgegen der im Rahmen der Vorprüfung abgegebenen Empfehlung, keine Schutzgegenstände bezeichnet. Da es sich um Aufgaben im Kompetenzbereich der Gemeinde handelt, kann dies akzeptiert werden.

b) Gefahren

Die Unterscheidung der Gefahrenzonen nach „Hochwasser“ und „Rutschgebiet“ entspricht der im Vorprüfungsbericht getroffenen Anweisung. Ebenso wurde das Baureglement auf Grund des Vorprüfungsberichts mit einer Bestimmung für Gebiete ausserhalb der Gefahrenzonen ergänzt und wurden die Zuständigkeiten geregelt.

Die unüberbaute Wohnzone W2a, Brunnentobel, westlich der Brunnentobelstrasse, ist aus Sicht der Hangstabilität, der Exposition und der peripheren Lage als nur mässig geeignete Bauzone zu bezeichnen. Der Verzicht auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone, welche durch ein Gutachten des beigezogenen Geologiebüros gestützt wird (vgl. Planungsbericht Nr. 6.3.9), erlaubt es aber, hier eine Bauzone auszuscheiden.

Die Zuweisung der Gewässerabstandsbereiche zur Grünzone gemäss Vorgaben in der Vorprüfung wurde vollzogen. Die entsprechenden Zonenausscheidungen erscheinen als zweckmässig.

Die Ausscheidung einer weiteren Gefahrenzone im Gebiet Untern / Thalerstrasse (Hochwassergefahr bei eingedoltem Bachabschnitt), wie sie im Vorprüfungsbericht empfohlen wurde, wurde nicht vorgenommen. Ein Verzicht ist vertretbar, nachdem die ursprünglich im Gebiet Zelg vorgesehene Bauzone stark reduziert wurde.

3.7 Bauordnung

Die in der Teilrevision der Bauordnung verwendeten Begriffe und Hinweise auf das übergeordnete Gesetz sind seit Inkrafttreten des Baugesetzes teilweise überholt (vgl. untenstehende sowie auch Bemerkungen unter Punkt 4). Es erscheint somit als angezeigt, von der Gemeinde eine formelle Bereinigung der teilrevidierten Bauordnung mit Anpassung ans neue Baugesetz zu verlangen.

Art. 35 Zoneneinteilung, Abs. 2

Die Zone für Skisport muss gemäss Art. 19 Abs. 3 Baugesetz richtig „Zone für Wintersport“ heissen. Die Bezeichnung in Art. 35 Bauordnung wird entsprechend geändert.

Art. 35 Zoneneinteilung, Abs. 3

Die gemäss Vorprüfungsbericht vorgenommene Präzisierung, dass Schutzzonen den übrigen Zonen vorgehen, ist grundsätzlich richtig. In der Formulierung soll in einer kommenden Gesamtrevision darauf geachtet werden, dass nicht die „Zonen“, sondern die zugehörigen Vorschriften den Bestimmungen der Bauordnung vorgehen.

Art. 36 Tabelle der Regelbauvorschriften

Bei Fussnote 2 (Ausnützungsziffer für WG2 und WG3) ist aufgrund der Darstellung unklar, in welchem Fall die kleinere oder die höhere AZ gilt. Dies ist mit einer kommenden Gesamtrevision zu präzisieren.

Die verschiedenen Hinweise auf Fussnote 3 für die Zonen L / UeG sind unklar. Es ist eine eindeutige Regelung zu erlassen.

Im Übrigen sind in der vorliegenden Bauordnungsrevision die Vorgaben gemäss kantonalen Vorprüfung umgesetzt worden. Die Revision ist als zweckmässig zu bezeichnen.

4. Mit dem Übergang vom alten EG zum RPG zum neuen Baugesetz, das seit dem 1. Januar 2004 in Kraft steht, ergeben sich – in Ergänzung zu den oben genannten Punkten – folgende Anpassungen an den Planungsinstrumenten.
 - a) Der im Zonenplan angebrachte Hinweis auf Art. 61 EG zum RPG ist zu ersetzen mit dem Hinweis auf Art. 56 Baugesetz. Die letztere Bestimmung sieht eine Auszonung von bisher unüberbauten Grundstücken vor, die nicht bis in 10 Jahren als überbaut im Sinne von Art. 56 Abs. 3 Baugesetz gelten. Dabei sind zwei Fristen zu unterscheiden. Für Bauzonen innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes beginnt die Frist ab dem Inkrafttreten des Baugesetzes, somit ab dem 1. Januar 2004, zu laufen. Für die Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes, welche bekanntlich auf Grund des Verwaltungsgerichtsurteils vom 6. September 2000 bisher keinen rechtmässigen Bestand hatten, beginnt die Frist mit Beginn der Rechtskraft der entsprechenden Bauzonen zu laufen. Als Hinweis, wo die Grenze des weitgehend überbauten Gebietes verläuft, kann der als internes Hilfsmittel erarbeitete Zonenplan mit der Bezeichnung „Provisorische Abgrenzung des ‚weitgehend überbauten Gebiets‘ Stand 9. April 2001“ herangezogen werden.
 - b) Die Bezeichnung „Zone für Skisport“ im Zonenplan heisst gemäss Art. 19 Abs. 3 Baugesetz neu „Zone für Wintersport“. Sie wird entsprechend angepasst.
 - c) Gemäss Art. 59 Baugesetz sind die Gemeinden zur Erstellung eines auf die Nutzungsplanung abgestimmten Erschliessungsprogrammes verpflichtet. Die Gemeinde Heiden hat ein solches Erschliessungsprogramm im Entwurf erarbeitet. Es ist nach Genehmigung der Nutzungsplanung innert angemessener Frist fertig zu stellen.
 - d) Die Grünzonen sind auf Grund von Art. 19 Abs. 1 und Abs. 3 Baugesetz in „Grünzonen im Baugebiet“ und in „Grünzonen im Nichtbaugebiet“ zu unterteilen. Gemäss Art. 28 Abs. 2 ist die Zweckbestimmung zudem im Zonenplan anzugeben. Die Präzisierung ist durch die Gemeinde mittels Teilzonenplan vorzunehmen.
 - e) Für das landwirtschaftliche Vorranggebiet als eigene Zone fehlt die Rechtsgrundlage. Die Zone ist somit ersatzlos aufzuheben.
5. Im Rahmen der beim Regierungsrat eingereichten Rekurse werden folgende Entscheide getroffen. Die Begründungen sind den separaten Rekursentscheiden zu entnehmen.

5.1 Gebiet Nord, Parz. Nr. 1580

Die von der Gemeinde vorgenommene Zonierung wird als zweckmässig bestätigt. Lediglich eine kleine Differenz zwischen der Grundstücksgrenze von Parz. Nr. 1580 zu Parz. Nr. 534 und der entsprechenden Bauzonengrenze ist im Zonenplan Nutzung zu korrigieren, sodass die Zonen- mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt.

5.2 Gebiet Nord, Parz. Nr. 534

Die von der Gemeinde vorgenommene Zonierung wird bestätigt.

5.3 Gebiet Nord, Parz. Nrn. 1727, 1724, 1829, 63 und 1637

Die von der Gemeinde vorgenommene Zonierung wird bestätigt.

5.4 Gebiet Werdbüchel, Parz. Nr. 851

Die vorliegende Zonenausscheidung mit einem Erschliessungskorridor von Süden (Bauzone W2a, west- und östseitig angrenzend an Grünzone) wird in dieser Form nicht genehmigt. Der fragliche Bauzonenteil W2a wird der Grünzone zugewiesen, welche damit als durchgehender Gürtel zwischen südlich liegendem Wald und nördlich angrenzender Bauzone festgelegt wird.

5.5 Gebiet Bissau, Parz. Nr. 439

Die Zuweisung des Gebiets zur Gewerbezone G3 wird genehmigt. Sie hat eine Stärkung der Gewerbezone Bissau zur Folge, was grundsätzlich als zweckmässig zu bezeichnen ist.

5.6 Gebiet Brunnen, Parz. Nr. 929

Die vorliegende Zonenausscheidung mit einer Wohnzone W2a wird genehmigt. Es handelt sich um zentrumsnahes Gebiet, welches für die Erschliessung der hinterliegenden Bauzone zweckmässig ist.

5.7 Gebiet Sonnenberg, Parz. Nrn. 811, 1747 und 820

Die Wohnzone W2a wird in der vorliegenden Abgrenzung genehmigt. Die vorgenommene Bauzonenreduktion ist in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden und kann als zweckmässig bezeichnet werden.

5.8 Gebiet Badstrasse, Parz. Nr. 147

Der Antrag auf Unterschutzstellung der Remise Assek. Nr. 249 wird gutgeheissen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Zonenplan Nutzung, der Zonenplan Schutz und Gefahren und die Teilrevision der Bauordnung werden unter nachfolgenden Einschränkungen genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
 - 1.1 Die Genehmigung des übrigen Gemeindegebietes im Gebiet Stöckli/Paradies erfolgt unter dem Vorbehalt, dass bei einer Zuweisung der Fläche zur Bauzone ein Ersatz zur Sicherung der betroffenen Fruchtfolgefläche bezeichnet wird.
 - 1.2 Der Bauzonenteil W2a im Gebiet Werdbüchel, welcher west- und östseitig an die Grünzone angrenzt, wird der Grünzone zugewiesen.
 - 1.3 Im Bereich der Grundstücksgrenze von Parz. Nr. 1580 zu Parz. Nr. 534 ist die Zonen- an die Grundstücksgrenze anzupassen.

- 1.4 Die Remise Assek. Nr. 249 wird im Zonenplan Schutz und Gefahren als kommunal geschütztes Kulturobjekt bezeichnet.
- 1.5 Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, die Grünzonen im Zonenplanverfahren (Teilzonenplan) in „Grünzonen im Baugebiet“ und in „Grünzonen im Nichtbaugebiet“, letztere als Überlagerung der zugrunde liegenden Landwirtschaftszonen, zu unterteilen. Der Zonenzweck ist dabei anzugeben.
- 1.6 Die Zone „landwirtschaftliches Vorranggebiet“, welche verschiedene Teile der Landwirtschaftszone überlagert, wird nicht genehmigt.
- 1.7 Die Bezeichnung „Zone für Skisport“ in Art. 35 Bauordnung und im Zonenplan Nutzung wird geändert in „Zone für Wintersport“.
- 1.8 Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, die Hinweise auf Fussnote 3 für die Zonen L / UeG in Art. 36 Bauordnung zu bereinigen.
- 1.9 Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, die im Sinne von Art. 56 Baugesetz unüberbauten Grundstücke gemäss den Erwägungen unter Punkt 4.a) zu bezeichnen. Der Hinweis in der Zonenplanlegende auf Art. 61 EG zum RPG ist durch den Hinweis auf den neuen Gesetzesartikel (Art. 56 Baugesetz) zu ersetzen.
- 1.10 Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, die teilrevidierte Bauordnung in formeller Hinsicht (Anpassung ans neue Baugesetz) zu bereinigen und zur Anbringung des Genehmigungsvermerks einzureichen.
2. Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, dem Regierungsrat die bereinigten Zonenpläne in 4facher Ausführung zur Anbringung des Genehmigungsvermerks zuzustellen.
3. Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, den Richtplan in Beachtung der genehmigten Nutzungsplanung zu überarbeiten.
4. Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, ein auf die Nutzungsplanung abgestimmtes Erschliessungsprogramm nach Art. 59 Baugesetz auszuarbeiten.
5. Die Entlassung der Kulturobjekte 16.4, 16.5, 16.6 und 16.15 aus dem kantonalen Schutzzonenplan wird genehmigt. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz wird angewiesen, die Objekte im kantonalen Schutzzonenplan zu streichen.
6. Die Baudirektion wird angewiesen, die Anpassungen der Schutzgebiete im Bereich der geänderten Bauzonen vorzunehmen und dem Regierungsrat Antrag zur Änderung des kantonalen Schutzzonenplans zu stellen.
7. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

8. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt (Ziffer 1).

Auszug an , alle Beteiligten der Rekursverfahren der Nutzungsplanung der Gemeinde Heiden (dem Rekursentscheid beigelegt)

Baudirektion
Direktion des Innern
Sekretariat Baudirektion
Gemeinderat Heiden
Baukoordinationsdienst
Kantonales Planungsamt

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am

22. Okt. 2004

