



Herisau, 7. November 2017

Gemeinde Heiden: Teilzonenplan Brunnen / Werdbach; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. September 2016 ersucht die Gemeinde Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Brunnen / Werdbach.
2. Für die Überbauung des Gebiets Brunnen plant die Gemeinde seit langem den Ausbau der bestehenden Erschliessung. Dabei soll die Brunnenstrasse im unteren Bereich ausgebaut sowie ab dieser eine Groberschliessung erstellt werden. Der Ausbau des Einlenkerbereichs kommt gemäss rechtskräftigem Zonenplan teilweise auf Waldgebiet zu liegen. Deshalb sollen 101 m² vom Waldgebiet in die Grünzone GRiF eingezont und 72 m² vom Waldgebiet ins übrige Gemeindegebiet umgezont werden. Mit der Umzonung ist die Verlängerung der Frist der Rodungsbewilligung notwendig, welche in einem separaten Verfahren durchgeführt wurde.
3. Der Teilzonenplan Brunnen / Werdbach wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 15. Juni 2011 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Teilzonenplan wurde am 2. Juli 2013 vom Gemeinderat Heiden verabschiedet und vom 19. August bis 18. September 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache gegen den Teilzonenplan ein. Hingegen gingen Einsprachen gegen den gleichzeitig aufliegenden Baulinienplan Brunnen ein, was zu einer Verzögerung des Verfahrens zum Teilzonenplan führte. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 8. März 2016 unverändert erlassen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. 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.
3. Der Teilzonenplan Brunnen / Werdbach ermöglicht die Erschliessung und Bebauung des Gebiets Brunnen. Um eine zeitgemässe und sichere Erschliessung der unteren Brunnenstrasse zu ermöglichen, erweist sich die Teilzonenplanänderung mit einer Fläche von 173 m² als recht- und zweckmässig.
4. Gemäss Art. 38a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf derzeit im Kanton Appenzell Ausserrhoden die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In der Gemeinde Heiden wurde die Bauzonenfläche seit dem 1. Mai 2014 nicht verändert. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt eine Vergrösserung der Bauzone um 101 m². Üblicherweise wird von den einzelnen Gemeinden verlangt, dass Vergrösserungen der Bauzonenfläche in der gleichen Gemeinde durch Auszonungen kompensiert werden. Bei der Vorprüfung war das Bauzonenmoratorium nach Art. 38a RPG und Art. 52 RPV noch nicht in Kraft, weshalb die Gemeinde nicht über die notwendige Auszonung informiert war. Die Gemeinde Heiden beabsichtigt, mit dem Teilzonenplan Hinterbissau die Bauzonenfläche um 1'997 m² zu verkleinern. Dieser Teilzonenplan lag vom 14. November bis 13. Dezember 2016 öffentlich auf und soll zur Genehmigung eingereicht werden. Mit diesem Teilzonenplan wäre die vorliegende Einzonung um ein mehrfaches kompensiert. Innerhalb des ganzen Kantons wurde die Bauzonenfläche seit dem 1. Mai 2014 gesamthalt um 6'597 m² verkleinert (Stand 22. November 2016), so dass die Vergrösserung der Bauzone um 101 m² in Heiden zu keinem Verstoss gegen das Bauzonenmoratorium führt.
5. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen und Ergänzungen wurden in der vorliegenden Planung umgesetzt.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann der vorliegende Teilzonenplan genehmigt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Brunnen / Werdbach wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'200.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, CH-3003 Bern
 - Rechnungswesen



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **23. NOV. 2017**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto