



RRB-2019-225

Gemeinde Stein: Teilzonenplan Paradiesli; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 28. März 2019 reichte der Gemeinderat Stein den Teilzonenplan und den Gestaltungsplan „Paradiesli“ je in zweifacher Ausführung beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein und ersuchte um die Genehmigung der Planungsinstrumente. Der Gestaltungsplan „Paradiesli“ wird durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Mit dem Teilzonenplan „Paradiesli“ soll die rechtliche Grundlage für die Erstellung eines Alterszentrums geschaffen werden. Dabei soll der nordwestliche Bereich der Parzelle Nr. 291 mit einer Fläche von 7'775 m² von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 aufgezont werden.
3. Der Teilzonenplan „Paradiesli“ wurde 2017 und 2018 zweimal durch das Departement Bau und Volkswirtschaft vorgeprüft. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die rechtsverbindliche Bestätigung des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 291 bezüglich Überbauungsrecht zu Gunsten der Bauherrschaft des Alterszentrums sowie die rechtsverbindliche öffentliche Widmung der Zufahrtsstrasse vorliegen.
4. Der Teilzonenplan „Paradiesli“ wurde am 9. Oktober 2018 vom Gemeinderat erlassen und vom 22. Oktober 2018 bis 21. November 2018 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ging keine Einsprache ein. An der Urnenabstimmung vom 17. März 2019 wurde der Teilzonenplan „Paradiesli“ mit 428 Ja-Stimmen zu 66 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.
3. Auf der Parzelle Nr. 291 beabsichtigt die Firma Livin AG den Bau und Betrieb eines Alterszentrums. Das neue Alterszentrum beinhaltet betreute Alterswohnungen und stationäre Pflegezimmer. Die Aufzonung des



Gebiets von der WG2 in die WG3 wird zwecks Ermöglichung einer verdichteten Bauweise, welche als Voraussetzung für die rentable Betreibung des Alterszentrums nötig ist, angestrebt.

4.a) Nutzungspläne sind nach Art. 51 Abs. 1 BauG zu überarbeiten und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint.

b) Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die in Art. 38a RPG verlangte Anpassung des kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat im Herbst 2018 genehmigt und ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

c) Der nachgeführte kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Auch die Gemeinde Stein verfügt heute gemäss der von der Gemeinde eingereichten Berechnung über genügend Wohn-, Misch- und Kernzonen für den 15-Jahres-Horizont.

d) Nach kantonalem Richtplan sind die Gemeinden frei, ihre Verdichtungsziele freiwillig zu erhöhen, indem Um- und Aufzonungen von bestehenden Bauzonen vorgenommen werden. Voraussetzung dafür ist die Übereinstimmung mit dem überarbeiteten kommunalen Richtplan, der die Innenentwicklungsstrategie und die Verdichtungsmassnahmen in einer abgestimmten Gesamtschau aufzeigt. Der überarbeitete kommunale Richtplan der Gemeinde Stein liegt noch nicht vor.

e) Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, der zwar intensivierten aber weiterhin gemischten Nutzung, der eher untergeordneten Bedeutung und des grossen öffentlichen Interesses an einem Alterszentrum in Zentrumsnähe, kann die Aufzonung im Paradiesli der Überarbeitung des kommunalen Richtplans vorgezogen werden.

5. Gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Den Genehmigungsunterlagen liegt eine Vereinbarung zwischen der Eigentümerschaft und der Bauherrschaft des Alterszentrums bei, worin die Kaufmodalitäten aufgeführt sind. Der Kaufvorvertrag ist gemäss Auskunft des Grundbuchamts Stein in Erarbeitung. Die Sicherung der Verfügbarkeit des Baulands ist damit hinreichend belegt.

6. In den Vorprüfungen wurde die öffentliche Widmung oder aber die Übernahme des Strassenabschnitts ab Kantonsstrasse bis zum östlichen Rand des Planungsgebiets durch die Gemeinde gefordert. Die Genehmigungsunterlagen wurden mit einem entsprechenden Grundbucheintrag ergänzt. Gemäss im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zum Planungsgebiet, womit die Erschliessung sowohl tatsächlich als auch rechtlich hinreichend vorhanden ist.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung für den Teilzonenplan „Paradiesli“ erteilt werden.



C. Auswirkungen

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

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Paradiesli“ wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an das Obergericht (Adresse: Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden, 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

Auszug an Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 Baukoordinationsdienst
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Stein (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 24. Mai 2019