



Kanton Appenzel A.Rh.

26. Januar 1993

L.

Gemeinde Heiden: Landwirtschaftszonenplan; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 14. Dezember 1992 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 15. Dezember 1992 ersucht der Gemeinderat Heiden um Genehmigung des Landwirtschaftszonenplanes.

Sachlage

Der Bebauungsplan der Gemeinde Heiden wurde durch den Regierungsrat noch kurz vor Rechtskraft des EG zum RPG genehmigt. Aus diesem Grund konnte damals noch keine Landwirtschaftszone ausgeschieden werden. Diese Situation soll durch den nun zur Genehmigung eingereichten Landwirtschaftszonenplan bereinigt werden.

Im Laufe des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass durch die Bezeichnung einer Landwirtschaftszone die bisher im übrigen Gemeindegebiet angewendeten öffentlich-rechtlichen kommunalen Bauvorschriften entfallen. Dies bedeutet, dass nun in den der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebieten nur noch die Vorschriften des EG zum RPG und die privatrechtlichen Bestimmungen des EG zum ZGB anwendbar sind. Aus diesem Grund wurde der neue Landwirtschaftszonenplan vorerst an die Gemeinde Heiden zur Ergänzung zurückgewiesen. In der Folge bekräftigte die Gemeinden Heiden jedoch ihren Willen, den Landwirtschaftszonenplan ohne weitere Zonenvorschriften im kommunalen Baureglement zu erlassen.

Formelles

Dem Landwirtschaftszonenplan wurde im Mitberichtsverfahren die Zweckmässigkeit grundsätzlich zuerkannt. Die im Vorprüfungsbericht aufgezeigten Mängel wurden bereinigt.

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 9. Januar 1989 bis zum 9. Februar 1989. Während dieser Frist gingen zahlreiche Einsprachen ein. Diese wurden vom Gemeinderat alle abgelehnt. Ebenfalls wurden vier Rekurse vom Regierungsrat abgewiesen.

Der Landwirtschaftszonenplan wurde am 8. Dezember 1991 der Stimmbürgerschaft unterbreitet und von dieser mit 572 Ja zu 311 Nein angenommen.

Der Genehmigung durch den Regierungsrat steht somit formell nichts im Wege.

Materielles

Abgrenzung

Da der Landwirtschaftszonenplan nur die Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt, stand die grundsätzliche Diskussion der Abgrenzung Bauzone - Nichtbauzone nicht zur Diskussion. Dennoch ist es nicht verständlich, weshalb die zu grossen Baugebiete im nicht genehmigten Bebauungs- und Verkehrsrichtplan ihren Niederschlag als übriges Gemeindegebiet im Landwirtschaftszonenplan gefunden haben. Die Zonenkapazität liegt bereits heute rund 2000 Einwohner über der kantonalen Vorgabe von 3950 Einwohnern. Auch wenn aus der Sicht des Kantons rechtlich nicht unbedingt zwischen übrigem Gemeindegebiet und der Landwirtschaftszone differenziert wird, bleibt doch festzuhalten, dass hier ausdrücklich nicht der Eindruck entstehen darf, es handle sich um Bauentwicklungsgebiet. Allfällige Einzoningengesuche müssten aus diesem Grund mit äusserster Zurückhaltung geprüft werden.

Fruchtfolgeflächen / Vorranggebiete

Die Flächen sind zweckmässig ausgeschieden.

Zonenvorschriften

Die kommunalen Bauvorschriften beschränken sich für die Landwirtschaftszone in der Regel auf wenige Abstandsregelungen oder Vorschriften bezüglich Gebäudelänge oder -höhe. Die Zulässigkeit und die gestalterischen Anforderungen sind kantonal geregelt (EG zum RPG). Leider hat die Gemeinde Heiden auf die erforderlichen ergänzenden Vorschriften für die Landwirtschaftszone verzichtet. Ein solcher Verzicht ist nicht zweckmässig. Auf der anderen Seite fehlen eindeutig gesetzliche Grundlagen, die eine Nichtgenehmigung dieses Vorgehens aufdrängen würden. Es wird jedoch erwartet,

dass Heiden bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit diese Lücke schliessen wird.

Die Baudirektion beantragt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 51 EG zum RPG:

1. Der Landwirtschaftszonenplan sei zu genehmigen.
2. Auf die Erhebung einer Gebühr sei zu verzichten.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Heiden *

* Beilage: je 1 Expl. des Landwirtschaftszonen-
 planes mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 29. Jan. 1993