



Gemeinde Heiden, Teilzonenplan Fernsicht; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2017 ersucht die Gemeinde Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Fernsicht.

2. Das Restaurant und Gasthaus Zur Fernsicht besteht im heutigen Ausbauzustand seit 2015. Der An- und Umbau zu einem Restaurant wurde im Rahmen der Regelbauvorschriften und das Clubhaus im Rahmen der Bestandesgarantie bewilligt. Für das Restaurant und das Clubhaus bestehen Erweiterungsvorhaben, welche sich aufgrund der bestehenden Nutzungszonen nicht realisieren lassen. Deshalb ist nun vorgesehen, die Parzelle Nr. 51, welche sich in der Wohnzone W2b und der Grünzone im Baugebiet für Erholungsanlagen befindet, sowie die Teilparzelle Nr. 2100 (Zufahrtsstrasse), welche sich in der Wohnzone W2b befindet, in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Gleichzeitig soll im Bereich der heutigen Grünzone eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin das Ausmass des Ausbaus beschränken.

3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 30. September 2016 konnte das Departement Bau und Volkswirtschaft für die Planung im Grundsatz einen Antrag auf Genehmigung in Aussicht stellen.

4. Der Teilzonenplan wurde am 24. Januar 2017 vom Gemeinderat erlassen und vom 13. März bis 11. April 2017 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein. An der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 wurde der Teilzonenplan mit 995 Ja-Stimmen zu 442 Nein-Stimmen von der Einwohnergemeinde gutgeheissen.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen vom Regierungsrat 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. Die erforderliche Zustimmung an der Urne liegt vor. Formell steht einer Plangenehmigung des Teilzonenplans durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. Sachbezogene Erwägungen

1. Mit der geplanten Umzonung einer Fläche 2'310 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG3 wird die Weiterentwicklung des Gasthauses Zur Fernsicht ermöglicht. Das historische Haus Fernsicht ist bereits dreigeschossig und ist auch aufgrund der gewerblichen Nutzung in der heutigen Wohnzone W2b nicht regelkonform. Die beabsichtigte Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG3 mit der gleichzeitigen im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkung ist zweckmässig.

2. Im Rahmen der Vorprüfung wurde angeregt, in der privatrechtlichen Vereinbarung die Definition der zulässigen Sitzplatzfläche zu vereinfachen, da sich eine umständliche Geometrie im Alltag als nicht praktikabel erweisen könnte. Diese Anregung wurde nicht umgesetzt, was jedoch im Ermessen der Gemeinde liegt. Die übrigen Punkte des Vorprüfungsberichts wurden umgesetzt.

3. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52a Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan ist keine Vergrösserung der Bauzonenfläche verbunden. Gemäss Planungsbericht wird mit der geplanten Zonenplanänderung die theoretische Einwohnerkapazität um 5 Einwohner vergrössert, wobei auch die mit einem Bauverbot belegte Fläche mit eingerechnet wird. Gemäss Schreiben des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 27. Januar 2016 zu den kantonalen Ein- und Umzonungs-Regeln bis der neue Kantonale Richtplan in Kraft ist, können in Heiden nicht überbaute, nicht einwohnerrelevante Bauzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen umgezont werden. Vorbehalten bleiben fallweise Grössenbeschränkungen. Diese Grössenbeschränkung kommt bei vorliegender Umzonung im Umfang von 750 m² wegen dem bereits eingetragenen Bauverbot auf der umzuzonenden Teilparzelle nicht zur Anwendung. Bei einer späteren Gesamtrevision der Ortsplanung muss diese Fläche jedoch mit einbezogen werden.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung eine Genehmigung erteilt werden.

C. Auswirkungen

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine finanziellen, personellen oder organisatorischen Auswirkungen für den Kanton zu erwarten.



D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Fernsicht wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.- erhoben.

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 beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Gemeinderat Heiden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 1. Dezember 2017