



Gemeinde Heiden, Teilzonenplan Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Beschluss vom 9. Juli 2010 erliess der Gemeinderat Heiden den Teilzonenplan Nord betreffend die Parzellen Nrn. 65, 66, 69 und 1146. Der Erlass sieht vor, die Grundstücke Nrn. 65, 66 und 1146 von der Wohnzone W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen und eine kleine Fläche der Parzelle Nr. 69 vom übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Wohn- und Gewerbezone WG3 einzuzonen. Gemäss dem Planungsbericht zum Teilzonenplan Nord vom 6. Juli 2010 beabsichtigt die Genossenschaft Migros Ostschweiz, auf den Grundstücken Nrn. 65, 67 und 1146 einen M-Supermarkt mit Parkgarage zu erstellen.
2. Der Teilzonenplan Nord lag vom 9. August 2010 bis 8. September 2010 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage wurden drei Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat Heiden wies die Einsprachen mit Beschluss vom 7. April 2011 ab.
3. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates Heiden gingen drei Rekurse ein. In diesen wurde insbesondere gerügt, dass der Teilzonenplan im Widerspruch zu diversen Planungsgrundsätzen sowie zum Gemeinderichtplan stehe, dass die vorgesehene Planänderung den Grundsatz der Planbeständigkeit verletze und dass die Teilrevision einzig in Bezug auf ein Einzelprojekt erfolge.
4. In der Abstimmung vom 19. Juni 2011 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Heiden der Teilzonenplanänderung (mit 1013 Ja- und 388 Nein-Stimmen) zu.
5. Mit Schreiben vom 14. Juli 2011 beantragte der Gemeinderat Heiden, die Rekurse zum Teilzonenplan zu behandeln und den Teilzonenplan Nord zu genehmigen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) sind Baureglemente und Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat im Sinne von Art. 33 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) alle Planungsmassnahmen sowohl hinsichtlich ihrer Rechtmässigkeit als auch ihrer Zweckmässigkeit. Dabei hat nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Regierungsrat die den Gemeinden bei der Ausübung der Ortsplanung zustehende Autonomie zu wahren (BGE 106 Ia 71 mit Hinweisen). Die Respektierung dieser Autonomie setzt der Überprüfung der Zweckmässigkeit Schranken. Als Genehmigungsbehörde übt



der Regierungsrat dabei eine gewisse Zurückhaltung. Er darf das eigene Ermessen nicht über jenes der Gemeinde setzen, denn er ist nicht obere Planungsbehörde. Es bleibt vielmehr Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen (AR GVP 2/1990 Nr. 1198 E.1 mit Hinweisen).

Die Beurteilung des vorliegenden Erlasses ergibt, dass das Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG korrekt durchgeführt wurde und dass die formellen Anforderungen demnach erfüllt sind. In materieller Hinsicht ergibt die Genehmigungsprüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Einer Plangenehmigung durch den Regierungsrat steht vor diesem Hintergrund nichts entgegen.

2. Nach Art. 49 Abs. 1 BauG hat der Regierungsrat über die Genehmigung zusammen mit dem Beschluss über die Rekurse zu entscheiden, was vorliegend mit zwei zeitgleichen, separaten Beschlüssen der Fall ist.

Der Regierungsrat sieht vor, alle Rekurse abzuweisen. Zusammengefasst vertritt er die Ansicht, dass die Zuweisung der Parzellen Nrn. 65, 66 und 1146 zur Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie die Einzonung einer kleinen Fläche der Parzelle Nr. 69 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 recht- und zweckmässig sei. Das Warten auf die nächste Gesamtrevision der Ortsplanung wäre in diesem Fall nicht angemessen. Der Gemeinderat Heiden habe daher dem Interesse an der Realisierung der Überbauung der Genossenschaft Migros Ostschweiz gegenüber dem Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Ortsplanung den Vorrang einräumen dürfen. Die Anpassung der Ortsplanung sei demnach nicht zu beanstanden. Das vorgesehene Areal sei zudem für eine Wohn- und Gewerbezone WG3 geeignet und der Teilzonenplan stehe auch nicht im Widerspruch zum Gemeinderichtplan.

3. Der Gemeinderat Heiden hat den Teilzonenplan Nord am 14. Juli 2011 in fünffacher Ausfertigung zur Genehmigung eingereicht. Diesbezüglich fällt auf, dass die Exemplare nicht unterzeichnet sind. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat angewiesen, der Genehmigungsinstanz fünf unterzeichnete Exemplare zuzustellen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Nord wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat Heiden wird angewiesen, fünf unterzeichnete Exemplare des Teilzonenplans Nord zur Anbringung des Genehmigungsvermerks einzureichen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
4. Rechtsmittel:
Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Obergericht (Adresse: Obergericht 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

Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Baukoordinationsdienst
Kantonales Planungsamt
Gemeinderat Heiden (fünf nicht unterzeichnete Exemplare des Teilzonenplans Nord zur Unterzeichnung und Retournierung an den Regierungsrat zum Anbringen des Genehmigungsvermerks)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 11. Mai 2012