



Gemeinde Heiden: Teilzonenplan Park; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Park durch den Regierungsrat.
2. An ortsbaulich markanter Lage ist anstelle des Gasthauses Park ein Hotelneubau geplant. Um dieser sensiblen Lage gerecht zu werden, wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Damit das Siegerprojekt realisiert werden kann, ist es nötig, die Parzelle Nr. 138 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Kurzzone umzuzonen und die Lärmempfindlichkeitsstufe der Parzellen Nrn. 138, 139 und 140 von ES II auf ES III zu erhöhen.
3. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Park am 2. Juli 2013 erlassen.
4. Am 15. August 2013 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan Park. Der Gemeinde konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Während der öffentlichen Auflage vom 18. August 2013 – 18. September 2013 gingen keine Einsprachen ein.
6. Der Gemeinderat hat entschieden, dass das ordentliche Verfahren angewendet wird. An der Volksabstimmung vom 24. November 2013 wurde der Teilzonenplan Park vom Stimmvolk angenommen.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 49 Abs. 2 Baugesetz sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



2. Sachbezogene Erwägungen

1. Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 138 und der Zuordnung der Parzellen Nrn. 138, 139 und 140 zur Lärmempfindlichkeitsstufe III können planerisch ideale Voraussetzungen für den geplanten Hotelneubau realisiert werden. Zusätzlich sind die baulichen Möglichkeiten im Planungsgebiet auf Bauten und Anlagen beschränkt, welche dem Kurbetrieb und der Erholung dienen. Dies gewährleistet den Einwohnern der Gemeinde Heiden, dass eine Baute oder Anlage zum genannten Zweck erstellt wird.

2. Die von der Umzonung betroffene Fläche der Parzelle Nr. 138 beträgt 450 m². Das öffentliche Interesse einer Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Kurzzone ist ausgewiesen, die Anwendung des ordentlichen Verfahrens somit richtig.

C. Auswirkungen

Die Genehmigung des Teilzonenplans Park hat weder in finanzieller, personeller noch organisatorischer Hinsicht Auswirkungen für die kantonale Verwaltung.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Park wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).

Rechtsmittel: Gegen Ziff. 1 dieses Entscheids kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. 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 der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Heiden, Kirchplatz 6, 9410 Heiden (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 14. Februar 2014

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber