



Gemeinde Heiden: Teilzonenplan Zelg Parz. Nr. 654, 1936; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 21. April 2015 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Zelg durch den Regierungsrat.
2. Am 19. Mai 2011 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan Zelg. Der Gemeinde konnte nach Durchführung des ordentlichen Verfahrens eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden.
3. Der Teilzonenplan Zelg lag vom 17. November 2014 bis 16. Dezember 2014 öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein.
4. Der Gemeinderat Heiden hat den Teilzonenplan Zelg am 13. Januar 2015 erlassen.
5. Mit Schreiben vom 21. Januar 2015 ersuchte der Gemeinderat Heiden um Genehmigung des Planungsinstrumentes im einfachen Verfahren ohne Volksabstimmung. Aufgrund der tangierten Fläche von 4'865 m² konnte diesem Vorhaben nicht entsprochen werden.
6. Die nach Art. 49 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) erforderliche Volksabstimmung fand am 12. April 2015 statt. Die Zonenplanänderung wurde mit 1'067 : 78 Stimmen angenommen.
7. Die Gewerbetreibenden Heidi und Urs Graf führen in der Mattenweid ausserhalb der Bauzone ein Dachdecker- und Gerüstbaubetrieb. Mit dem Flächenabtausch im Gebiet Zelg wird dem Unternehmen Bauland zur Verfügung gestellt, damit es sein Betriebszentrum in die rechtskräftige Bauzone verlegen kann. Damit kann die unbefriedigende Situation in der Mattenweid mit teilweise unbewilligten Bauten und Anlagen entschärft werden.
8. Im Gebiet Zelg ist auf Parzelle Nr. 654 eine Erweiterung der Gewerbezone G3 von 2'409 m² entlang der Kantonsstrasse in Richtung Osten vorgesehen. Gleichzeitig soll das Gebiet südlich der Parzelle Nr. 661 (Teilparzellen Nr. 1936 und 654) von der Gewerbezone G3 in die Landwirtschaftszone L ausgezont werden.
9. Das einzuzonende Gebiet liegt in der provisorischen Grundwasserschutzzone S zu den Quellen Zelg- Vordermatten, teilweise im Gewässerschutzbereich A_{II}. Der in den Grundwasserschutzzonen liegende Teil des Planungsgebietes wird voraussichtlich der Schutzzone S3 zugeordnet.



B. Erwägungen

Rechtliches

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG 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.

Sachbezogene Erwägungen

1. Mit der Einzonung von 2'409 m² von der Landwirtschaftszone L in die Gewerbezone G3 (Parzelle Nr. 654) und der Auszonung von 2'456 m² Gewerbezone G3 in die Landwirtschaftszone L (Parzellen Nr. 654 und 1936) kann gut erschlossenes Gewerbegebiet verflüssigt und gemäss seinem Zweck überbaut werden.
2. Aufgrund der am 13. März 2013 durch die Stimmbürger angenommenen und per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte RPG-Revision haben die Kantone ihre Richtpläne anzupassen. Gemäss Art. 38a RPG dürfen sie bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. Mit der vorliegenden Planung werden 47 m² mehr aus- als eingezont. Die Vorgaben des RPG werden damit eingehalten.
3. Die von der Ein- und Auszonung betroffene Fläche beträgt 4'865 m². Das öffentliche Interesse daran ist ausgewiesen, die Durchführung des ordentlichen Verfahrens somit unerlässlich.
4. Die Gefahrenkarte wurde durch das Fachorgan Naturgefahren nachgeführt. Das einzuzonende Gebiet weist keine Gefahren aus. Der Zonenplan Gefahren ist nachzuführen.

C. Auswirkungen

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

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Zelg Parz. Nr. 654, 1936 wird genehmigt.
2. Die Gemeinde Heiden wird angewiesen, den Zonenplan Gefahren innert 6 Monaten ab Rechtskraft des Teilzonenplans Zelg Parz. Nr. 654, 1936 nachzuführen.



3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von CHF 1'000.00 erhoben.

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 VRPG).

Amtsblatt

Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Departement Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Heiden, Kirchplatz 6, Postfach 64, 9410 Heiden (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 22. Mai 2015



Oberforstamt, 9102 Herisau

Gemeinde Heiden
Gemeinderat
Kirchplatz 6
9410 Heiden

Oliver Gerlach
Forstingenieur FH
Tel. 071 353 67 72
oliver.gerlach@ar.ch

Herisau, 11. Mai 2015

Gemeinde Heiden, Teilzonenplan Zelg, Parzellen Nr. 654 / 1936 – Nachführung Gefahrenkarte

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Vorprüfung des Teilzonenplanes Zelg wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung der Nutzungszone (Gewerbezone, G 3) ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte zu liegen kommt. Das Fachorgan Naturgefahren hat deshalb den Auftrag erteilt, die Gefahrenkarte im Bereich der geplanten Gewerbezone zu erweitern. Gemäss aktuellen Kenntnissen der zuständigen Fachstelle liegen im Bereich der vorgesehenen Nutzungszone keine Hinweise für eine Gefährdung durch gravitative Prozesse vor. Entsprechend wird das betroffene Gebiet keine Einträge in der Gefahrenkarte enthalten. Es wird im vorliegenden Fall lediglich eine administrative Anpassung des Perimeters der Gefahrenkarte vorgenommen.

Sie erhalten anbei eine Übersicht der Erweiterung des Perimeters der Gefahrenkarte zur Information.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Oliver Gerlach

Beilagen:

- TZP Zelg, Nachführung Perimeter Gefahrenkarte

Kopie zur Kenntnis an:

- Fachorgan Naturgefahren
- Planungsamt
- ERR Raumplaner AG, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau



Oberforstamt, 9102 Herisau

Gemeinde Heiden
Gemeinderat
Kirchplatz 6
9410 Heiden

Oliver Gerlach
Forstingenieur FH
Tel. 071 353 67 72
oliver.gerlach@ar.ch

Herisau, 8. Mai 2015

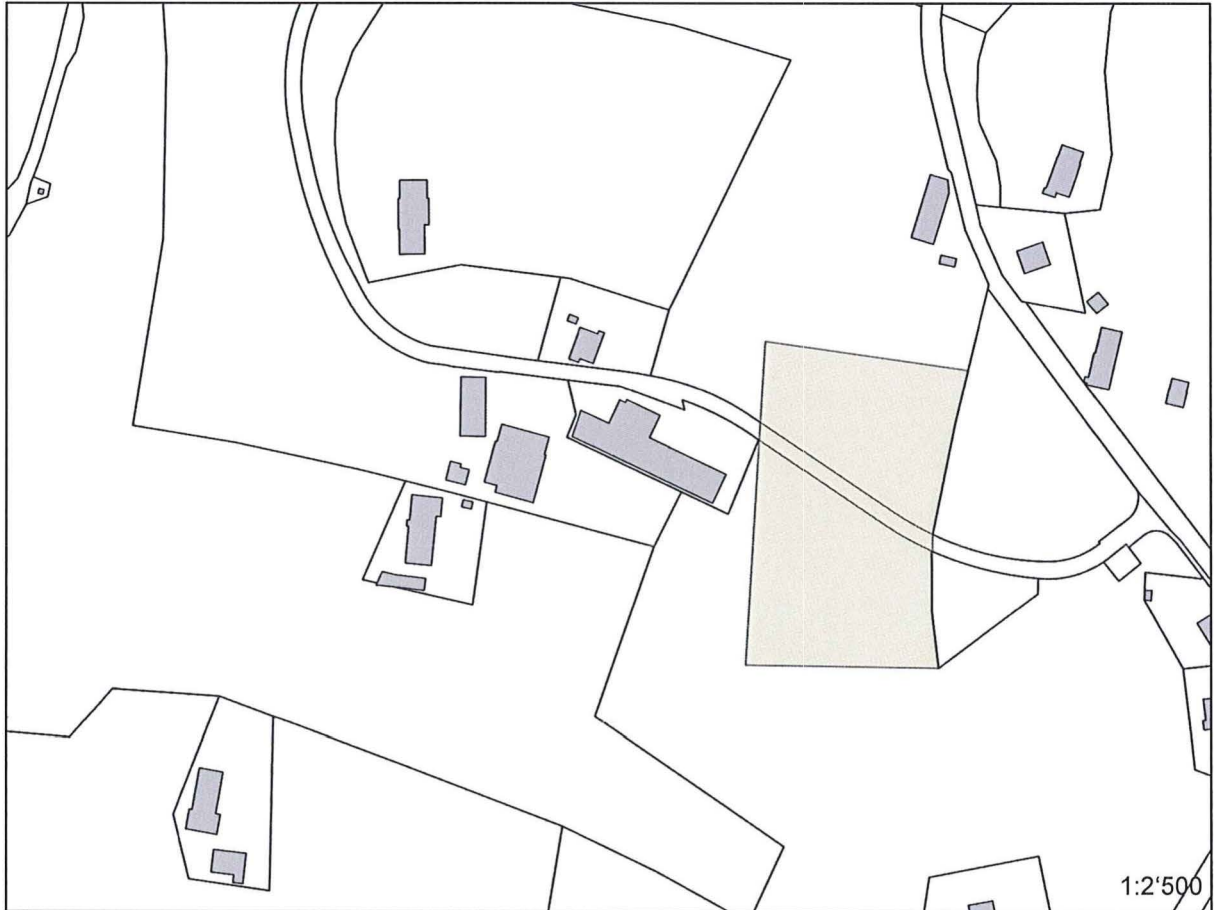
Heiden, Teilzonenplan Zelg – Nachführung Perimeter Gefahrenkarte

Heiden, Zelg, Perimeter Gefahrenkarte bestehend





Heiden, Zelg, Erweiterung Perimeter Gefahrenkarte



Oliver Gerlach

Oberforstamt