



Gemeinde Heiden; Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. April 2025 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005.
2. Die Parzellen Nrn. 17, 18, 24 und 2005 in der Gemeinde Heiden sind teilweise der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugewiesen und mit einer Zone mit Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 bezweckt die Teilaufhebung der Zone mit Sondernutzungsplanpflicht im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs Heiden. Dadurch soll die Umsetzung des geplanten Bahn- und Bushofs Heiden ohne Sondernutzungsplanung ermöglicht werden.
3. Der Gemeinderat Heiden informierte die Bevölkerung mittels Medienmitteilung über den Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 wurde vom 22. Juli 2024 bis zum 20. August 2024 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Innerhalb der Frist wurde eine Eingabe eingereicht. Diese Eingabe führte zu keiner Anpassung des Teilzonenplans Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005. Der Gemeinderat Heiden bereinigte die Eingabe im Dialog.
4. Mit Bericht vom 14. Oktober 2024 prüfte das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) den Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 vor. Das DBV beurteilte den Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig.
5. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 lag vom 8. November 2024 bis zum 9. Dezember 2024 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein.
6. Der Gemeinderat Heiden erliess den Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 am 21. Januar 2025 und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 8. Februar 2025 bis zum 10. März 2025 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.



B. Erwägungen

1. Formelles

- a) Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Anforderungen an die Information und Mitwirkung nach Art. 4 RPG sind erfüllt.
- b) Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die angepassten Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltgesetzgebung Rechnung tragen. Der Planungsbericht zum Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 entspricht den an ihn gestellten Anforderungen.
- c) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) 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. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung des Teilzonenplans Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) *Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Der Güterschuppen (Assek. Nr. 165) und das Bahnhofgebäude (Assek. Nr. 164) sind im ISOS erfasst und innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005. Das Bahnhofgebäude (Nr. 0.0.7) ist im ISOS als Einzelgebäude mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) definiert. Gemäss Art. 11 der Verordnung über das ISOS (VISOS; SR 451.12) müssen Kantone und Gemeinden das Inventar berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf die Erwägungen zum Zonenplan Schutz verwiesen.

b) *Kantonaler Richtplan*

In Kapitel S.3.1 des kantonalen Richtplans werden Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung festgelegt. Der Neubau des Bahn- und Bushofs Heiden ist als Einzelvorhaben festgesetzt. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 ermöglicht, dass der Neubau des Bahn- und Bushofs ohne Sondernutzungsplan direkt dem Baubewilligungsverfahren unterstellt werden kann. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 weist keinen Widerspruch zum kantonalen Richtplan auf. Der kantonale Richtplan legt keine Sondernutzungsplanpflicht für die planerische Umsetzung des Bahn- und Bushofs Heiden fest.

c) *Gemeinderichtplan*

Der Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden wurde am 26. September 2023 vom Regierungsrat genehmigt und vom Gemeinderat am 1. November 2023 in Kraft gesetzt. Der Neubau des Bahn- und Bushofs Heiden ist im Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden als Vorhaben berücksichtigt. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden,



Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 weist keinen Widerspruch zum Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden auf. Der Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden legt keine Sondernutzungsplanpflicht für die Entwicklung des Bahnhofgebiets Heiden fest.

d) Zonenplan Schutz

Im Zonenplan Schutz der Gemeinde Heiden ist das Bahnhofgebäude als geschütztes Kulturobjekt festgelegt. Gemäss Art. 27 des Baureglements der Gemeinde Heiden ist der Erhalt des Bahnhofgebäude gesichert. Der Güterschuppen liegt innerhalb des Perimeters der kommunalen Ortsbildschutzzone. Gemäss Art. 26 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Heiden sind Abbrüche innerhalb der Ortsbildschutzzone nur bewilligungsfähig, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des künstlerischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist und wenn die entstehende Lücke im Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist. Der Zonenplan Schutz und die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Heiden wahren die öffentlichen Schutzinteressen (inkl. Vorgaben des ISOS) auch ohne allfällige Festlegungen und Bestimmungen in einem Sondernutzungsplan.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauG können als Zonen mit einer Sondernutzungsplanpflicht zusammenhängende Teilgebiete im Zonenplan Nutzung der jeweiligen Gemeinde festgelegt werden, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung besonders bedeutsam sind. Im Planungsbericht wird nachvollziehbar aufgezeigt, warum die bestehende Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan Nutzung auch unter Berücksichtigung von Art. 96 Abs. 2 BauG für die Umsetzung des Neubaus des Bahn- und Bushofs nicht nötig ist. Im Zonenplan Schutz der Gemeinde Heiden ist das Bahnhofgebiet mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Die ortsbauliche und architektonische Einbettung von künftigen Bauten und Anlagen kann über die Vorgaben von Art. 26 des Baureglements der Gemeinde Heiden gesichert werden.

Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 erweist sich gestützt auf die vorstehenden Erwägungen als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 kann erteilt werden.

4. Verfahrenskosten

Gemäss Art. 22 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) werden dem Bund, dem Kanton und den Gemeinden und anderen öffentlichrechtlichen Körperschaften und Anstalten im Kanton keine Verfahrenskosten auferlegt. Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 betrifft den Kanton (Strassenflächen), die Gemeinde Heiden (Trottoirflächen) und die Appenzeller Bahnen AG (Bahnhof und Gleisanlagen). Es werden demnach keine Verfahrenskosten auferlegt.



C. Beschluss des Regierungsrates

Der Teilzonenplan Bahnhof Heiden, Parz. Nrn. 17, 18, 24, 2005 wird genehmigt.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 VRPG gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). 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

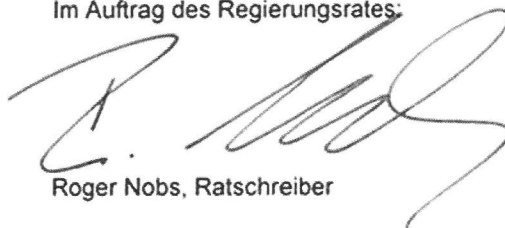
Auszug an

Gemeinderat Heiden (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:



Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 12. Juni 2025