



Gemeinde Heiden, Nachtrag zum Zonenplan, Zweckbezeichnung der Grünzonen und der Intensiverholungszone, Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Der Zonenplan der Gemeinde Heiden ist vom Regierungsrat am 19. Oktober 2004 genehmigt worden. Im Genehmigungsentscheid unter Punkt 1.5 wurde die Gemeinde Heiden angewiesen, die Grünzonen im Zonenplanverfahren in "Grünzonen im Baugebiet" und in "Grünzonen im Nichtbaugebiet", letztere als Überlagerung der zugrunde liegenden Landwirtschaftszonen, zu unterteilen und dabei den Zonenzweck anzugeben.
2. Mit Vorprüfungsbericht vom 6. November 2006 hat das Planungsamt zum Entwurf des Nachtrags zum Zonenplan (Zweckbezeichnung der Grünzone gemäss Art. 28 Baugesetz und Zweckbezeichnung der Intensiverholungszone gemäss Art. 27 Baugesetz) Stellung genommen. Am 12. März 2007 fand unter Beteiligung von Vertretern des Planungsamtes und der Gemeinde eine Besprechung statt und wurde unter Datum vom 24. März 2007 ein weiterer Vorprüfungsbericht verfasst.
3. Der Nachtrag zum Zonenplan ist vom 1. Mai 2007 bis am 30. Mai 2007 öffentlich aufgelegt worden. Gegen den Zonenplannachtrag gingen keine Einsprachen ein.
4. Die Einwohnergemeinde von Heiden hat den Nachtrag zum Zonenplan in der Abstimmung vom 21. Oktober 2007 mit 782 Ja- zu 172 Nein-Stimmen angenommen.
5. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2007 hat das Gemeindebauamt Heiden den Nachtrag zum Zonenplan zur Genehmigung eingereicht.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Mit vorliegendem Nachtrag zum Zonenplan wird die Zweckbezeichnung der Grünzonen und der Intensiverholungszone angegeben, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben von Art. 27 und 28 BauG. Für die Grünzonen werden die Zweckbezeichnungen „Erholung“, „Freihaltung“ und „Schutz“ gewählt, für die Intensiverho-



lungszonen „Schwimmbad“ und „Tennis“. Die für die einzelnen Gebiete gewählten Zweckbezeichnungen erscheinen weitgehend als zweckmässig.

3. In den Vorprüfungsberichten vom 6. November 2006 und 24. März 2007 wurden an den Nachtrag verschiedene Anforderungen gestellt, die im wesentlichen von der Gemeinde Heiden übernommen wurden. Einzelne hat die Gemeinde Heiden nicht oder nicht vollumfänglich umgesetzt, so namentlich:

- Im Bereich von Fliessgewässern sei die Ausscheidung von Grünzonen „Schutz“ zu prüfen. Eine zusätzliche Bezeichnung von Schutzgegenständen ist grundsätzlich möglich.
- In folgenden Gebieten sei u.E. eine Grünzone im Nichtbaugebiet (GRa) mit der entsprechenden Grundnutzungszone (in der Regel Landwirtschaftszone) vorzusehen:
 - a) nördlich des Kurhotels
 - b) westlicher Teil des Gebiets nördlich Brunnentobel.
- Die Anpassung der Vorschriften betreffend Grünzonen im Baureglement der Gemeinde Heiden sei im Rahmen der bereits vorgesehenen formellen Bereinigung des Baureglements vorzunehmen.

4. Gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit Art. 79 Abs. 1 lit. f BauG sind stehende und fliessende Gewässer inklusive Uferbereiche grundsätzlich einer Grünzone „Schutz“ zuzuweisen, namentlich dann, wenn die entsprechenden Gewässer und Uferbereiche Massnahmen zum Schutz zur Erhaltung, Förderung und Aufwertung von Natur und Landschaft zu treffen sind. Die Uferbestockung sind von Bundesrechts wegen bereits nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) geschützt und kann der notwendige Freiraum für die Gewässer auch durch eine Grünzone Freihaltung sichergestellt werden. Der Verzicht auf die konsequente Ausscheidung von Grünzonen „Schutz“ entlang der Fliessgewässer ist vertretbar.

5. Die Gemeinde Heiden verzichtet, das Gebiet nördlich des Kurhotels in eine Grünzone im *Nichtbaugebiet* zuzuweisen. Sie begründet dies damit, dass dort aufgrund der bedeutenden Aussichtsbereiche und Umgebungsflächen von touristischen Betrieben neben der heute zwar vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung auch eine untergeordnete touristische Nutzung möglich sein soll. Namentlich im fraglichen Gebiet soll für das Kurwesen eine parkähnliche Nutzung denkbar sein. Obwohl das Gebiet nördlich der Kurzone eine erhebliche landwirtschaftliche Nutzfläche beinhaltet, kann der Ansicht der Gemeinde zugestimmt werden, zumal das Gebiet im Wesentlichen auf drei Seiten von Bauzone umgeben ist.

6. Der grösste Teil des westlichen Gebiets nördlich des Brunnentobels (Parz. Nr. 852) wurde wie vom Planungsamt gefordert einer Grünfläche im Nichtbaugebiet zugeschrieben. Einzig der dreieckige Spickel, der nördlich an die Bauzone grenzt, wurde einer Grünzone Freihaltung im Baugebiet zugeordnet. Die Begrenzung entspricht der heute geltenden Parzellengrenzen, dh. die Zonengrenze zwischen der Grünzone im Baugebiet und der Grünzone im Nichtbaugebiet verläuft damit entlang der Parzellengrenzen, was die Abgrenzung, wie sie von der Gemeinde beabsichtigt ist, gerechtfertigt erscheinen lässt.

7. Der Regierungsrat hat in seiner Genehmigungsentscheid zur Zonenplanrevision am 19. Oktober 2004 die Gemeinde angewiesen, die teilrevidierte Bauordnung in formeller Hinsicht (Anpassung ans neue Baugesetz) zu bereinigen und zur Anbringung des Genehmigungsvermerks einzureichen (Beschluss Ziffer 1.10). Die Unterscheidung von Grünzonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet in Art. 35 Baureglement (Zoneneinteilung) sowie der Hinweis auf die übergeordneten Bestimmungen des Baugesetzes in Art. 43 Baureglement (Grünzone) sind ebenfalls zu diesen formellen Anpassungen zu zählen. Die Gemeinde hat dies noch nachzuholen.



8. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann nach dem Gesagten eine Genehmigung des vorliegenden Nachtrags zum Zonenplan erteilt werden.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Nachtrag zum Zonenplan wird genehmigt.
2. Gemäss Nutzungsplangenehmigungsbeschluss hat die Gemeinde Heiden die teilrevidierte Bauordnung in formeller Hinsicht (Anpassung ans neue Baugesetz) zu bereinigen und zur Anbringung des Genehmigungsvermerks einzureichen (vgl. Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates vom 19. Oktober 2004, Genehmigung Nutzungsplanung der Gemeinde Heiden, Ziffer 1.10). Im Rahmen der genannten formellen Bereinigung sind zugleich die formellen Anpassungen der Bauordnung Heiden in Bezug auf die Grünzonen vorzunehmen.
3. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt (1 Expl. Nachtrag zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. Nachtrag zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. Nachtrag zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Heiden (restl. Expl. Nachtrag zum Zonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 14. Dez. 2007