



Protokoll des  
Regierungsrates

# Kanton Appenzell A.Rh.

29. April 1991  
L.

Gemeinde Heiden: Genehmigung des Teilzonenplanes Täsche  
Parzelle Nr. 1702 und der damit verbundenen Aenderung des  
Quartierplanes Hinterbissau

---

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. April 1991 ist zu  
entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 26. Februar 1991 ersucht der Ge-  
meinderat Heiden um die Genehmigung einer geringfügigen  
Aenderung des Zonenplanes sowie einer damit verbundenen,  
ebenfalls geringfügigen Aenderung des Quartierplanes Hin-  
terbissau.

Ersucht wird um die Genehmigung der Aufzonung eines Teiles  
der Parzelle Nr. 1702 von der WE in die W2 mit dem Ziel,  
das heute bereits bestehende Restaurant Rosengarten an der  
Schützenstrasse abbrechen und heutigen Ansprüchen gerecht  
wieder aufbauen zu können.

## Materielle Beurteilung

Aus planerischer Sicht ist gegen die beantragte Aufzonung  
grundsätzlich nichts einzuwenden. Entlang der Schützen-  
strasse besteht bereits heute eine Bautiefe W2, die  
ziemlich variiert; südlich des Rosengartens ist eine  
grössere, nördlich des Rosengarten eine etwas geringere  
Bautiefe ausgeschieden. Die Parzelle Nr. 355, auf der das  
Restaurant Rosengarten steht, gehört ebenfalls bereits der  
W2 an. Die Parzelle ist jedoch äusserst schmal und für die  
Erstellung eines Ersatzbaues ungenügend, weshalb ein Teil  
der darunterliegenden Parzelle Nr. 1702 für den Neubau  
mitbeansprucht werden soll. Die neu vorgesehene W2 soll in  
ihrer Abmessung an die südliche Fortsetzung der W2 ange-  
passt werden. Das Neubauprojekt Rosengarten sieht nur  
einen einzelnen Baukörper vor, womit keine Verdichtung  
entstehen sollte, die die unterliegende WE beeinträchtigen  
könnte.

Ein Restaurationsbetrieb kann in der Wohnzone realisiert werden, sofern er von seiner Grösse her als nicht störend beurteilt wird. Ein mässig störender Betrieb wäre grundsätzlich in einer Wohn-/Gewerbezone anzusiedeln. Der Gemeinderat Heiden beurteilt den Betrieb an diesem Standort als nicht störend; der bestehende Betrieb soll im wesentlichen nicht vergrössert, sondern lediglich modernen Ansprüchen angepasst werden, was durch eine räumliche Ausdehnung ohne nennenswerte Erhöhung der Platzzahl geschieht.

#### Formelle Beurteilung

Formell genügt für die beantragte Zonenplanänderung das vereinfachte Verfahren, da die Aenderung als geringfügig bezeichnet werden kann. Alle angrenzenden Grundeigentümer haben der Aenderung schriftlich zugestimmt. Gemäss Art. 51 Abs. 3 EG RPG kann damit die Aenderung des Zonenplanes ohne öffentliche Auflage und ohne Abstimmung vorgenommen werden.

Da die Parzelle Nr. 1702 heute in ihrer ganzen Grösse dem Quartierplangebiet Hinterbissau angehört und mit einer Beschränkung auf eingeschossige Bauweise belastet ist, ist in Konsequenz zu einer Zustimmung zur Aufzoning eines Teiles dieser Parzelle in die W2 der entsprechende Teil aus dem Quartierplanperimeter zu entlassen. Auch zu dieser Aenderung liegt die Zustimmung aller direkt betroffenen und angrenzenden Grundeigentümer vor.

Der Genehmigung der beantragten Zonenplanänderung sowie der Quartierplanänderung Hinterbissau steht damit weder in materieller noch in formeller Hinsicht etwas entgegen.

Die Baudirektion beantragt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 sowie Art. 51 Abs. 3 EG RPG den Teilzonenplan Tasche Parzelle Nr. 1702 sowie die Quartierplanänderung Hinterbissau zu genehmigen.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an    Baudirektion  
              Sekretariat der Baudirektion  
              Zentralstelle für Baugesuche\*  
              Kantonales Planungsamt\*  
              Gemeinderat Heiden\*

\*) Beilage: je ein genehmigtes Exemplar Teil-  
              zonenplan und Quartierplanänderung

Im Auftrag des Regierungsrates  
Der Ratschreiber:



Versandt am    - 2. Mai 1991