

Planungszone für das Gebiet «Ziel-Ost» erlassen

Die Feuerschaukommission von Appenzell sah die Dringlichkeit, in einem von drei «Masterplan-Gebieten» ein Planungsinstrument anzuwenden



Blick vom Bürgerheim Appenzell hinunter zur Planungszone «Ziel-Ost». In der Mitte das Polizeigebäude und die Hallen der ehemaligen Weberei, hinter den Wohnblocks (rechts; von diesen verdeckt) befindet sich der Spar und die Migros. (Bild: H9)

16 Grundeigentümerinnen und -eigentümer, denen total 21 Parzellen gehören, erhielten letzte Woche Post von der Feuerschaukommission. Ihnen wurde mitgeteilt, dass über ihre Grundstücke die Planungszone «Ziel-Ost» erlassen wurde. Betroffen davon sind nebst der Migros-Parzelle auch mehrere Grundstücke, die zum Alba-Areal gehören. Auch der Kanton mit dem Polizei- und Gerichtsgebäude ist betroffen, nicht aber die Wohnhäuserzeile nördlich des Zielplatzes.

Hans Ulrich Gantenbein

Wenn eine Behörde der Ansicht ist, dass es Sinn macht, Entwicklungen in Baugebieten oder entsprechenden Zonen temporär zu sistieren, kann sie gemäss Artikel 27 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) eine Planungszone erlassen. Dies geschah nun auch in Appenzell im Einzugsgebiet der Feuerschaugemeinde Ap-

penzell. Der Entscheid wurde im «Appenzeller Volksfreund» vom 1. Mai 2023 publiziert und ist ab sofort in Kraft. Einsprachen dagegen sind möglich, haben aber keine aufschiebende Wirkung.

Zonenanpassung und QP-Überarbeitung
Die Feuerschaukommission hat an der Sitzung vom 27. April 2023 in Anwendung von Artikel 57 des kantonalen Baugesetzes den Erlass der Planungszone «Ziel-Ost» für insgesamt 21 im Gebiet des Bezirks Appenzell liegende Grundstücke beschlossen. Der Entscheid wurde den betroffenen Grundstückbesitzenden mit einem Schreiben noch letzte Woche zugestellt.

Begründet wird der am 27. April gefällte Entscheid mit der gegenwärtig laufenden Revision der Ortsplanung der Feuerschaugemeinde Appenzell. Wie bereits an der Informationsveranstaltung vom 28. November 2022 und im Rahmen des anschliessend durchgeführten Mitwirkungsverfahrens öffentlich bekannt gemacht wurde, sind im Planungsgebiet «Ziel-Ost» verschiedene Zonenanpassungen sowie eine Überarbeitung des Quar-

tierplans vorgesehen», heisst es im Inserat auf Seite 8, in dem der Erlass der Planungszone publiziert wurde.

Gesamtheitliche Gebietsentwicklung

Weiter ist festgehalten, dass gemäss dem Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell im Gebiet Ziel eine «gesamtheitliche Gebietsentwicklung notwendig» sei, mit welcher «neben der künftigen Erschliessung auch Details der künftigen Überbauungs- und Nutzungsmöglichkeiten geklärt werden sollen.»

Erklärend heisst es weiter: «Die Planungszone bezweckt als sichernde Massnahme die Wahrung der Planungs- und Beurteilungsfreiheit der Planungsbehörde im Hinblick auf die künftigen Planungsabsichten. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte.» Das heisst aber nicht, dass bewilligte Bauvorhaben nicht ausgeführt und Unterhaltsarbeiten verunmöglicht werden.

Maximal fünf Jahre

Die Planungszone trat unmittelbar mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie wird höchstens fünf Jahre dauern. Eine Verlängerung auf sieben Jahre ist aber vorbehalten.

Nach Abschluss der erfolgreichen Massnahmen der Planungen wird die Planungszone «Ziel-Ost», welche bis und mit 1. Juni 2023 bei der Feuerschaugemeinde Appenzell zur Einsichtnahme öffentlich aufliegt, durch die Feuerschaukommission wieder aufgehoben.

Die betroffenen Grundeigentümer, deren Parzellen aktuell noch in der Gewerbe- und Industriezone (GI; wo Läden ohne Sortimentsbeschränkung zugelassen sind) beziehungsweise in der Wohn- und Gewerbezone mit drei Vollgeschossen (WG3) liegen, wurden schriftlich benachrichtigt.

16 Betroffene mit 21 Parzellen

Die 21 vom Entscheid betroffenen Parzellen gehören insgesamt 16 verschiedenen Besitzenden. Dazu zählen nebst Privatpersonen auch Stockwerkeigentums-Gemeinschaften, die Kantonale Versicherungskasse (Polizeigebäude) und die Innenausbaufirma Weishaupt AG. Aber auch die Migros-Genossenschaft Ostschweiz und die

Alba Immobilien AG sind mit je zwei Parzellen, die Alko AG gar mit vier Grundstücken involviert. Letzterer gehört der Gebäudekomplex, in dem zum Beispiel der Spar-Laden untergebracht ist.

Migros – Weberei-Areal – Kanton

Das gesamte vom Erlass der Planungszone «Ziel-Ost» betroffene Gebiet umfasst das Areal südlich der Entlastungsstrasse zwischen «Migros-Kreisel» und Sitterbrücke. Begrenzt wird das Gebiet auf seiner Südseite durch die Stichstrasse auf der Nordseite des Zielplatzes, wobei die sieben Einfamilienhaus-Parzellen, deren Wohnbauten eine Zeile bilden, nicht enthalten sind. West- und ostseits begrenzen die Zielstrasse beziehungsweise die Sitter die Planungszone.

Nachhaltige Entwicklung

Mit dem Entscheid der Feuerschaukommission wird in einem nun gestarteten Prozess in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Grundeigentümern eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes Ziel-Ost angestrebt. Die Feuerschaugemeinde erarbeitet in diesem Zusammenhang einen Masterplan. Dies braucht Zeit, führt aber dazu, dass eine angedachte Mischnutzung ermöglicht werden soll.

Ein erster in diese Richtung laufender Entscheid wurde im Rahmen eines Entwicklungsvertrages bereits 2016 gefällt, als beschlossen wurde, dass auf der Parzelle 1503 (bestehende Migros) künftig nur noch eine maximale Ladenfläche von 250 Quadratmetern bewilligt wird. Die übrige diesbezügliche Fläche durfte die Migros-Genossenschaft Ostschweiz an ihr neues Laden-Domizil in der Sandgrube mitnehmen, wo momentan der Neubau realisiert wird.

Verkehrsführung überdenken

Mit dem Erlass der Planungszone «Ziel-Ost» wird auch die Voraussetzung geschaffen, dass die verkehrstechnische Erschliessung des Areals neu überdacht und entwickelt werden kann. Dies geht bis zu einer Erschliessung einer möglichen (im Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell) angedachten Tiefgarage unter dem Zielplatz. Auch die Problematik des für das Verkehrsaufkommen eigentlich zu klein dimensionierten «Migros-Kreisels» könnte unter gewissen Umständen mittels einer von der Zielstrasse direkt in die Entlastungsstrasse führenden Spange gelöst werden.

Planungszonen sind ein Instrument von Behörden, sich Zeit für notwendige Planungen zu verschaffen

(zVg/H9) Gemäss Artikel 27 Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes RPG können zuständige Behörden für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, wenn kein Nutzungsplan vorliegt oder ein solcher angepasst werden muss. Innerhalb einer solchen Planungszone darf sodann nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Eine Planungszone darf nur für maximal fünf Jahre bestimmt werden, wobei das kantonale Recht diesen Zeitraum jedoch verlängern kann. Im RPG ist weder das Verfahren für den Erlass solcher Zonen noch der Zeitpunkt des Inkrafttretens geregelt. Diese Fragen werden daher auf kantonaler Ebene festgelegt.

Bewilligungen ohne Beeinträchtigung

Der Erlass von Planungszone ist eine Sicherungsmassnahme, die zum Zweck der Erstellung oder Änderung von Nutzungsplänen getroffen wird. Sie soll den für die Raumplanung zuständigen Behörden – in erster Linie den Gemeinden

– die Planungs- und Entscheidungsfreiheit gewährleisten und vermeiden, dass Bauprojekte (die als solche bewilligt werden können) die laufende Planung beeinträchtigen.

Die Hauptwirkung dieser Massnahme besteht darin, dass grundsätzlich keine neuen Baubewilligungen in Bezug auf Grundstücke in der betroffenen Zone erteilt werden dürfen. Davon ausgenommen sind lediglich Bauprojekte, welche die vorgesehene zukünftige Entwicklung nicht beeinträchtigen. Soweit die Planungsabsichten der Gemeinde nicht sehr konkret sind, können Planungszone nur zu Bau- oder Änderungsverboten führen. Änderungs- oder Umbauarbeiten in Planungszone bleiben jedoch möglich, sofern sie die zukünftige Umsetzung des Nutzungsplans nicht beeinträchtigen. Daraus folgt, dass der Gesuchsteller im Prinzip trotzdem einen Anspruch auf eine Baubewilligung haben könnte, wenn er der Meinung ist, dass sein Projekt die Bedingungen sowohl der aktuellen als auch der zukünftigen Rechtslage erfüllt.

Bewilligte Projekte sind realisierbar

Der Erlass einer Planungszone hat hingegen grundsätzlich keine Auswirkungen auf bereits rechtskräftige Baubewilligungen. Deshalb können bewilligte Projekte wie geplant realisiert werden. Stellt sich jedoch heraus, dass ein solches Projekt dem Planungszweck widerspricht, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der jeweiligen Interessen die erteilte Bewilligung allenfalls widerrufen, sofern die Voraussetzungen für den Widerruf im Einzelfall gegeben sind. Eine solche Situation ist jedoch äusserst selten.

In der Praxis führt der Erlass einer Planungszone in der Regel zu einer Einstellung der laufenden Baubewilligungsverfahren in Bezug auf ein in der betreffenden Zone gelegenes Liegenschaft. Die Einstellungsverfügung ist anfechtbar.

Temporäre Eigentumsbeschränkungen

Planungszone sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, weshalb die Anordnung einer solchen Massnah-

me insbesondere dem Erfordernis des überwiegenden öffentlichen Interesses entsprechen und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren muss.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es auch möglich, den Erlass einer Planungszone im Rahmen eines Rechtsmittels gegen die Verweigerung der Erteilung einer Baubewilligung anzufechten. Die Erfolgsaussichten einer Beschwerde sind jedoch begrenzt.

Kein rechtswidriger Eingriff

Das Bundesgericht ist der Auffassung, dass – wenn die Planungszone für einen Zeitraum von fünf Jahren oder weniger und mit dem Ziel geschaffen wird, der Gemeinde die Anpassung der Nutzungspläne und der damit zusammenhängenden Vorschriften an die Erfordernisse des neuen RPG zu ermöglichen – diese Entscheidung nicht als rechtswidriger Eingriff in die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie angesehen werden kann und daher nicht den Weg für eine Entschädigungspflicht der Gemeinde eröffnet.