

geplant, womit durch den Ganzjahresbetrieb auch die Erhaltung der Flächen geeigneten Kulturlandes nicht gefährdet wird. Damit werden durch das Umnutzungsvorhaben die wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht in Frage gestellt (Art. 43 Abs. 1 lit. f RPV).

Departement Bau und Umwelt, 30.03.2010

1492

Nutzungsplanverfahren: Besteht über einem Gebiet eine Quartierplanpflicht, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Sondernutzungsplan auszuarbeiten. Auf ein entsprechendes Gesuch kann nicht mit dem Argument eingetreten werden, dass die Planentwürfe eines Grundeigentümers ungenügend seien.

4 a) Der Rekurrent bringt weiter vor, dass er am 28. Oktober 2008 das Gesuch um Erlass eines Sondernutzungsplans eingereicht und gleichzeitig die erforderlichen Planunterlagen beigelegt habe, denen zu entnehmen sei, dass die Rahmenbedingungen erfüllt werden könnten. Wenn die Vorinstanz nun behaupte, die Voraussetzungen für die Ausarbeitung bzw. den Erlass eines Sondernutzungsplanes seien nicht gegeben und auf das Gesuch könne daher nicht eingetreten werden, so handle sie rechtsmissbräuchlich und willkürlich, nachdem sämtliche Unterlagen eingereicht worden seien. Die Vorinstanz sei verpflichtet, das Gesuch materiell zu behandeln und rekursfähig zu entscheiden (Art. 37 Abs. 1 BauG). Sollte die Rekursinstanz befinden, die bis anhin unterbreiteten Planunterlagen genügten nicht für einen materiellrechtlichen Entscheid der Vorinstanz, so sei der Rekurrent selbstredend jederzeit bereit, allfällige weitere Unterlagen beizubringen.

b) Gemäss dem Bericht zum Gemeinderichtplan, der am 4. November 1994 vom Gemeinderat G. erlassen und am 22. Oktober 1996 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A. Rh. genehmigt wurde, wurde das Gebiet der S. der Intensiverholungszone zugeschrieben und als quartierplanpflichtiges Gebiet bezeichnet. Der Bericht führt aus, dass innerhalb dieser Intensiverholungszone Neubauten nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes erstellt werden dürfen (S. 7 des erwähnten Berichtes). Dies sieht auch Art. 25

des Baureglements der Gemeinde G (BauR) vor, indem Neubauten in der Intensiverholungszone nur aufgrund eines rechtsgültigen Sondernutzungsplans erstellt werden dürfen. Zurzeit besteht über dem fraglichen Gebiet S. kein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Die Intensiverholungszone wurde noch unter altem, inzwischen aufgehobenem Recht genehmigt (Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung [EG zum RPG]). Gemäss Art. 33 Abs. 1 EG zum RPG gehören Erholungs- und Sportbauten mit grösseren Bauvolumen, Verkehrsaufkommen oder Immissionen sowie Reithallen und gewerbliche Reitställe in Intensiverholungszone, soweit sie nicht auch in anderen Bauzonen bewilligt werden können. Camping- und Zeltplätze sind nur in Intensiv-Erholungszone zulässig (Abs. 2). Das am 1. Januar 2004 in Kraft gesetzte Baugesetz hob dieses EG zum RPG auf und bestimmte in Art. 123 Abs. 2, dass vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigte Richt-, Schutz-, und Nutzungspläne bis zu ihrer Anpassung in Kraft bleiben. Weil bis heute keine Ortsplanrevision, die das fragliche Gebiet betrifft, durchgeführt worden ist, bleibt für die Zuweisung der Intensiverholungszone der Zonenplan von 1996 massgebend. Die Zonenvorschriften des EG zum RPG betreffend Intensiverholungszone wurden dagegen aufgehoben (Art. 125 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 27 Abs. 2 BauG ist die genaue Zweckbestimmung der Intensiverholungszone im Zonenplan zu bezeichnen. Die genaue Zweckbestimmung der noch unter altem Recht genehmigten Intensiverholungszone wurde nach dem Inkrafttreten des Baugesetzes noch nicht im Zonenplan bezeichnet, wie dies Art. 27 Abs. 2 BauG zwingend verlangt (zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2008). Gemäss Art. 42 Abs. 1 BauG erarbeitet und erlässt der Gemeinderat einen Sondernutzungsplan von Amtes wegen oder auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebiets gehört. Dabei können antragsberechtigte Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer dem Gemeinderat eigene, unverbindliche Planentwürfe zur Beschlussfassung vorlegen (Abs. 4). Der Gemeinderat veranlasst deren Überprüfung und allfällige Bereinigung.

c) Der Rekurrent hat um Erlass eines Sondernutzungsplans ersucht und dazu einige Unterlagen eingereicht. Die Vorinstanz führt im Nichteintretensentscheid aus, der Rekurrent habe die für die Ausarbeitung und den Erlass eines Sondernutzungsplanes erforderlichen Unterlagen nicht bereitgestellt, weshalb sie auf das Gesuch nicht ein-

getreten seien. Wenn das Begehren von einem Grundeigentümer ausgehe, müsse dieser zumindest unverbindliche Planentwürfe vorlegen bzw. aufzeigen, wie die von der Vorinstanz bekannt gegebenen Rahmenbedingungen erfüllt werden können. Unbestritten ist, dass der Rekurrent berechtigt war, ein Gesuch um Erlass eines Sondernutzungsplanes einzureichen. Dabei können gemäss Art. 42 Abs. 4 BauG Grundeigentümer unverbindliche Planentwürfe einreichen, sie müssen jedoch nicht, wie dies die Vorinstanz ausgeführt hat.

d) Gemäss Art. 27 Abs. 2 BauG müsste die Gemeinde vor Erlass eines Sondernutzungsplanes zuerst die genaue Zweckbestimmung der Intensiverholungszone im Zonenplan bestimmen, was sie bis heute noch nicht gemacht hat. Dies wird auch im Bericht der S. P. AG vom 3. Dezember 2008 ausgeführt, indem festgehalten wird, dass die Planungshoheit für die Festlegung des genauen Zonenzwecks bei der Gemeinde als Planungsbehörde liege. Die Gemeinde habe zu entscheiden, welches die planerischen Absichten und öffentlichen Interessen im fraglichen Gebiet bzw. die Rahmenbedingungen für die privaten Nutzungen sind. Da noch keine Zweckbestimmung vorhanden ist, hat die Vorinstanz im Sondernutzungsplan zu bestimmen, welche planerischen Absichten in der Intensiverholungszone bestehen. Die Vorinstanz kann sich nicht einfach ihrer Verantwortung entziehen, indem sie auf die angeblich mangelhaften Unterlagen des Rekurrenten verweist, zumal sie ganz klar für die Erarbeitung und den Erlass eines Sondernutzungsplans zuständig ist und vor der Realisierung von Neubauten ein Quartierplan erlassen werden muss. Die Vorinstanz geht deshalb fehl in der Annahme, dass aufgrund allfälliger mangelhafter Pläne kein Sondernutzungsplan zu erarbeiten ist, zumal die Planentwürfe eines Grundeigentümers gemäss Art. 42 Abs. 4 BauG unverbindlich sind. Im Weiteren ist zu sagen, dass gemäss internen Abklärungen des Departements Bau und Umwelt die eingereichten Unterlagen in die Beschlussfassung des Sondernutzungsplans miteinbezogen werden können d.h. die Angaben des Rekurrenten als Grundlage für den Quartierplan genügen würden. Insbesondere ein Businessplan wird für die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans nicht benötigt. Die Finanzierung eines Projekts ist nicht Voraussetzung für die Ausarbeitung und den Erlass eines Sondernutzungsplans. Ein Investor wird sich eher finden lassen, wenn ein Sondernutzungsplan bereits in Kraft ist als vor dessen Erlass.

5a) Ist nach Art. 41 Abs. 2 VRPG der Sachverhalt von der Vorinstanz ungenügend abgeklärt oder die angefochtene Verfügung unter Verletzung wesentlicher Verfahrensgrundsätze erlassen worden, kann die Rekursbehörde die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückweisen und dieser konkrete Weisungen erteilen. Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf das Begehren des Rekurrenten eingetreten, da über dem Gebiet S. eine Quartierplanpflicht besteht d.h. die Vorinstanz ist verpflichtet einen Sondernutzungsplan auszuarbeiten wobei der Rekurrent Unterlagen eingereicht hat, die für die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes hinzugezogen werden können. Der Rekurs ist gutzuheissen. Die Sache wird an die Vorinstanz zurückgewiesen. Diese wird verpflichtet das Gesuch materiell zu behandeln und einen Sondernutzungsplan zu erlassen.

Departement Bau und Umwelt, 27.05. 2010

1493

Nutzungsplanverfahren: Wer lediglich ein allgemeines Interesse geltend macht oder andere Gründe vorbringt, welche keinen unmittelbaren Bezug zur Nutzung seines Grundeigentums aufweisen, hat von Bundesrechts wegen keinen Anspruch zur Einleitung eines Sondernutzungsplanverfahrens. Nichteintreten auf ein Begehren um Erarbeitung eines Sondernutzungsplans, weil die Gesuchsteller nicht zur Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gehören, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebiets gehört (Art. 42 Abs. 2 BauG).

b) Gemäss Art. 111 Abs. 1 BauG ist zu Einsprachen und Rekursen befugt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein eigenes schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Hat die Vorinstanz übersehen, dass es an einer Prozessvoraussetzung fehlte und hat sie materiell entschieden, ist dies im Rechtsmittelverfahren von Amtes wegen zu berücksichtigen mit der Folge, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben ist, verbunden mit der Feststellung, dass auf das Rechtsmittel mangels Prozessvoraussetzung nicht eingetreten werden kann (BGE 125 V 345 E. 1.a).