



Herisau, 7. Dezember 2017

Gemeinde Heiden

**Teilzonenplan Hinterbissau Parzelle Nr. 480, Gestaltungsplan Hinterbissau 2, Aufhebung Quartierplan Hinterbissau 2;
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 13. September 2017 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Teilzonenplans Hinterbissau Parzelle Nr. 480 und den Gestaltungsplan Hinterbissau 2 sowie die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau 2.
2. Die Wohnkonzept AG, St.Gallen plant auf der Parzelle Nr. 478 den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und Paul Weder die Bebauung der Parzelle Nr. 1500 mit einem Ein- und Zweifamilienhaus. Dazu wurde der Gestaltungsplan Hinterbissau 2 erarbeitet, welcher den bisherigen Quartierplan Hinterbissau 2 ersetzen soll. Gleichzeitig beabsichtigt die E. Züst AG einen Teil der Parzelle Nr. 480 von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone auszuzonen und einen Streifen in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umzuzonen.
3. Die Planungsinstrumente wurden zwei Mal einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 20. Januar 2016 konnte für den Teilzonenplan im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Beim Gestaltungsplan konnte aufgrund der Messweise der Gebäudehöhe und der geplanten Mehrausnutzung aufgrund des preisgünstigen Wohnungsbaus kein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung vom 31. August 2016 konnte für den Gestaltungsplan ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die Einhaltung der Lärmwerte rechtsverbindlich sichergestellt ist.
4. Der Teilzonenplan Hinterbissau Parzelle Nr. 480, der Gestaltungsplan Hinterbissau 2 und die Aufhebung des Quartierplans 2 wurden am 25. Oktober 2016 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage vom 14. November bis 13. Dezember 2016 gingen diverse Einsprachen und ein kritischer Hinweis ein. Die Gesuchsteller der geplanten Überbauung und die Einsprechenden konnten im Verlauf des Einspracheverfahrens eine Einigung finden, was zum Rückzug sämtlicher Einsprachen führte. Der kritische Hinweis wurde durch den Gemeinderat beantwortet.



5. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2017 teilte die Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde mit, dass die Planungen noch nicht genehmigungsfähig sind, da die Sicherstellung der Lärmschutzwerte und ein Grundbucheintrag nicht nachgewiesen waren. Mit dem Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen den Parzellen Nrn. 477 und 478 vom 3. November 2016 und dem Nachweis der ausgeführten Lärmschutzmassnahmen vom 20. November 2017 reichte die Gemeinde die erforderlichen Unterlagen nach.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind Sondernutzungspläne vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen ebenfalls vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche betroffen ist (in der Regel höchstens 3000 m²). Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Der Teilzonenplan sieht eine Auszonung von 1997 m² von der Wohnzone W2b in die Landwirtschaftszone und eine Umzonung 373 m² von der Wohnzonen W2b in die Wohn- und Gewerbezone WG2 vor. Eine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts und eine Verletzung von öffentlichen Interessen liegen nicht vor. Die geplante Teilzonenplanänderung erfüllt die Anforderungen an eine geringfügige Änderung von Nutzungsplänen.

3. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

4. Die Auszonung wird damit begründet, dass diese Fläche nicht mehr benötigt wird. Mit der Umzonung eines Streifens in die Wohn- und Gewerbezone WG2 verbleibt eine Reservefläche für eine allfällige Erweiterung der bestehenden Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. 480. Im Rahmen der Vorprüfungen wurde verlangt, dass für die Genehmigung mit einem Strassenprojekt nachzuweisen ist, dass keine Böschungen oder Kunstbauten ausserhalb der verbleibenden Bauzonen zu liegen kommen. In den Genehmigungsunterlagen liegt ein überarbeitetes Erschliessungsprojekt bei, welches eine gegenüber der Vorprüfung angepasste Linienführung zeigt. Die für die Strasse benötigten Geländeanpassungen kommen alle innerhalb der Bauzone zu liegen.

5. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt eine Verkleinerung der Bauzone um 1997 m². Mit dem Teilzonenplan Zelg, vom Regierungsrat am 19. Mai 2015 genehmigt, wurde die Bauzonenfläche um 47 m² verkleinert. Mit dem Teilzonenplan Brunnen / Werdbach, vom Departement Bau und Volkswirtschaft am 7. November 2017 genehmigt, wurde die Bauzone um 101 m² vergrössert. Somit wird die Bauzonenfläche mit dem vorliegenden Teilzonenplan gegenüber dem Stand vom 1. Mai 2014 um 1943 m² verkleinert womit Art. 38a RPG eingehalten wird.



6. Mit dem geplanten Gestaltungsplan Hinterbissau 2 wird der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je neun Wohnungen ermöglicht. Der rechtskräftige Quartierplan Hinterbissau 2, vom Regierungsrat am 14. September 1993 genehmigt, wurde nie realisiert und ist mit der heutigen Bauzonenabgrenzung so auch nicht mehr möglich. Die im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Grundbucheinträge liegen vor. Die erforderliche Lärmschutzsanierung der Lärmquellen auf dem Gebäude der Sefar AG wurde ausgeführt und überprüft. Die erforderlichen Lärmschutzwerte werden mit der Sanierung eingehalten.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung, für den Gestaltungsplan Hinterbissau 2 und für die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau 2 eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Hinterbissau Parzelle Nr. 480 wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan Hinterbissau 2 wird genehmigt.
3. Die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau 2 vom 14. September 1993 wird genehmigt.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3000.00 erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Wald und Natur
 - Rechnungswesen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 13. DEZ. 2017

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto