



Herisau, 21. Dezember 2010

**Gemeinde Heiden
Gestaltungsplan Rosenberg; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 26. November 2010 ersucht die Gemeinde Heiden um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.

2. Das rund 8800m² grosse Plangebiet umfasst die Parzelle Nr. 81. Es liegt am Rande der Bauzone von Heiden, oberhalb der Kantonsstrasse (Gruberstrasse) von Grub AR her Richtung Dorfzentrum Heiden (Dorfeingang). Es wird auf drei Seiten von der Hasenbühlstrasse umfasst. Im Westen wird es von Wald begrenzt. Durch das Waldgebiet fliesst der Rosenbergbach. Im Waldstück wie auch kurz anschliessend daran ist der genannte Gewässerlauf offen geführt, während er davor und danach eingedolt ist. Das Gebiet steigt ab der Gruberstrasse leicht an und bildet eine Art Kuppe, die durch die bestehende Hasenbühlstrasse durchschnitten wird. Gegen Norden / Nordosten hin öffnet sich der Blick Richtung Bodensee.

3. Gemäss Planungsbericht beabsichtigt die Bauherrschaft unter dem Titel „Wohnen im Park“, eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern in einer parkartigen Umgebung zu erstellen. Bei den beabsichtigten Wohnformen ist eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse vorgesehen, mit einem angestrebten Schwerpunkt beim Thema Wohnen im Alter. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Überbauungskonzept wurde im fortlaufenden Austausch zwischen Architekt und Gemeinde erarbeitet. Die Ortsbildberatung des Heimatschutzes Appenzell A.Rh. nahm im Verlaufe der Erarbeitung von fachlicher Seite zum Überbauungskonzept Stellung.

4. Nach kommunalem Richtplan (Siedlung / Landschaft) ist der Perimeter als Gebiet mit Sondernutzungsplanung (neu bzw. rechtskräftig) ausgewiesen. Entlang des eingedolten unteren Bachverlaufs ist eine Naturgefahr gemäss kantonalem Richtplan dargestellt und unter Beschluss L 7/3 (Zwischenergebnis) wird festgehalten, dass Gewässereindolungen mit zu geringem Hochwasserabfluss u.a. beim Rosenbergbach (Kantonsstrassendurchlass) baldmöglichst zu eliminieren sind. Südwestlich ist eine Grundwasserschutzzone bestimmt. Der Richtplan Verkehr sieht eine Erschliessungsrichtung ab der Hasenbühlstrasse im Nordwesten vor. Gemäss



Richtplanbeschluss V 5.2/2 (Zwischenergebnis) ist der Fussweg im Hasenbühl (auf Parz. Nr. 81, entlang süd-westliche Grundstücksgrenze) zu reaktivieren bzw. zu unterhalten.

5. Gemäss Zonenplan Nutzung der Gemeinde Heiden befindet sich der grösste Teil von Parz. Nr. 81 in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die westlich des heute bestehenden Fussweges liegende Fläche ist der Grünzone im Baugebiet (Zweck: Freihaltung) zugeordnet. In die Parzelle ragt ein Waldstück, das mittels Waldgrenze festgelegt ist. Gemäss Zonenplan Schutz und Gefahren ist südöstlich eine Grundwasserschutzzone (Quelle Rosenberg) ausgeschieden.

6. Es besteht ein rechtskräftiger Quartierplan. Der Quartierplan Rosenberg (vom Regierungsrat genehmigt am 27. September 1978, mit Änderungen vom 26. Juni 1981 und 2. März 1999) beinhaltet auch die bestehende Hasenbühlstrasse bis zum Einlenker in die Kantonsstrasse (Gruberstrasse). Der Quartierplan Rosenberg wird innerhalb des Planungssperimeters aufgehoben.

7. Der kantonale Richtplan scheidet entlang des Rosenbergbaches im Bereich von dessen Querung unter der Kantonsstrasse ein Interessengebiet Naturgefahren (Hochwassergefahr) aus. Entsprechend hält die Gefahrenhinweiskarte, Blatt Heiden, dort ein Gefahrengebiet Hochwasser fest. Gemäss Richtplankarte Wanderwege, Vorder- und Mittelland, führt ein Wanderweg von der Gruberstrasse, ein kurzes Stück auf der Hasenbühlstrasse über die Parzelle Nr. 81 wieder in die Hasenbühlstrasse.

8. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Das Planungsamt erstattete mit Schreiben vom 27. August 2010 einen Vorprüfungsbericht.

9. An der Sitzung vom 5. Oktober 2010 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan beschlossen und zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

10. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 18. Oktober 2010 bis 17. November 2010. Gemäss Schreiben des Gemeinderates vom 26. November 2010 sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

3. Nach Art. 41 Absatz 1 Satz 1 BauG dürfen Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften sind grundsätzlich zulässig. Es sind folgende Abweichungen von den Regelbauvorschriften gemäss Bauordnung der Gemeinde Heiden (vom Regierungsrat genehmigt am 7. Februar 1984 mit Änderung vom 14. März 2004) vorgesehen:



	WG2	QP	Abweichung
Ausnützungsziffer	0.5 ¹	0.55	0.05 (10%)
Anzahl Vollgeschosse max.	2	3	+ 1
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	4	+ 1
Gebäudehöhe max. m	7.5m	9.4m (Haus A) ² 10.3m (Haus B) ³ 8.7m (Haus C) ⁴	+ 1.9m + 2.8m + 1.2m
Firsthöhe Satteldach max. m	11.5m	-- ⁵	--
Gebäudelänge max. m	30.0m	41m	+ 11m (ca. + 37%)

¹ 0.6 sofern Gewerbeanteil mindestens eine Vollgeschossfläche

² gemäss Projektplan; maximale Höhenkote: 824.3m ü.M. gemäss Gestaltungsplan

³ gemäss Projektplan; maximale Höhenkote: 822.5m ü.M. gemäss Gestaltungsplan

⁴ gemäss Projektplan; maximale Höhenkote: 826. m ü.M. gemäss Gestaltungsplan

826.80 m ü.M.

⁵ es sind nur Flachdächer ohne Attikageschosse zugelassen; Dachaufbauten sind mit Ausnahme von technisch bedingten Bauteilen nicht zugelassen

4. Abweichungen von der Geschossigkeit (um maximal 1 Geschoss) und der Ausnützung (maximal 10% Mehrausnützung) setzen voraus, dass die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind und die Grösse des Grundstücks die Abweichungen von der Regelbauordnung rechtfertigt sowie die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. Art. 41 Abs. 2 BauG). Bei einer Mehrausnützung ist darüber hinaus gefordert, dass mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist (vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG).

5. Im Gestaltungsplan sind drei Baubereiche vorgesehen (siehe aber auch unten zu Art. 9 SBV). Der Baubereich Haus A umfasst drei mit Verbindungsbauten zusammengebaute dreigeschossige Vieleckbauten. Die Bereiche Haus B und C beinhalten zwei Punktbauten (fünf- bzw. sechseckig). Die Standorte werden mit den Bereichen festgelegt. Die Überbauung, Stellung und Ausgestaltung der Bereiche und Bauten vermag zu überzeugen, auch wenn die Bauten in ihrer Erscheinung als Flachdachbauten moderne Formen aufweisen. Aufgrund der Lage und Platzierung der einzelnen Gebäude mit den grossflächigen Zwischenräumen wie auch deren Situierung in die Gesamtumgebung (Nähe Rosenbergklinik, oberhalb der Kantonsstrasse, Bauzonengrand) ist die Überbauung verträglich und eingepasst. Die künftigen Bauten werden mit den Baubereichen, der gleichzeitigen Festlegung der maximalen Gebäudehöhe, dem Zulassen eines zusätzlichen Geschosses und der Gestaltung als Flachdachbauten grundsätzlich definiert. Die Abweichungen liegen im gesetzlichen Rahmen und erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen.

6. Weiter sind Abweichungen vom Waldabstand auf 12m und eine Verkleinerung der Baulinien gemäss rechtskräftigem Quartierplan Rosenberg entlang der Rosenbergstrasse um 0.5m von 7.5m auf 7m. Das Oberforstamt hat keine Einwände gegen die Reduktion des Waldabstands. Beide Abweichungen erscheinen vertretbar.

7. Neu wird bezüglich Ausführung des öffentlichen Weges (Wanderweg) festgehalten, dass der Weg mit Kies oder einem andren nicht versiegelnden Belag zu befestigen sei (Art. 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften). Wir



machen darauf aufmerksam, dass der Weg mit einem „wandertauglichen“ Belag auszuführen ist. Nicht jeder nicht versiegelnde Belag ist zwingend für die Begehung als Wanderweg geeignet. Sofern die Bestimmung so ausgelegt wird, kann sie belassen werden.

8. Insgesamt kann aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans Rosenberg erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Rosenberg wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk inklusive Beilagenpläne)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk inklusive Beilagenpläne)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk) inklusive Beilagenpläne
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk inklusive Beilagenpläne)
 - Oberforstamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk inklusive Beilagenpläne)
 - 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: **23. DEZ. 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat