



Herisau, 11. Januar 2010

**Gemeinde Heiden
Gestaltungsplan Stapfen III, Änderung
Gestaltungsplan Stapfen II, Änderung
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden vom 3. Dezember 2009 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente sowie des Teilzonenplans Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 beim Departement Bau und Umwelt nachgesucht. Die Änderung des Teilzonenplans Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 erfolgt in einem separaten Beschluss.
2. Das Gebiet Stapfen liegt ausgangs Heiden in Richtung der St.Galler Gemeinde Thal (entlang der Thalerstrasse, Staatsstrasse Nr. 52 Heiden – Thal). Es ist geneigt und ist aus Sicht des Dorfes Heiden (namentlich auch vom Höhenweg) in Richtung Bodensee und von Richtung Thal in Richtung des Dorfes Heiden relativ gut einsehbar. Eine Überbauung beeinflusst somit die Aussicht vom, wie auch die Ansicht auf das national geschützte Ortsbild von Heiden. Es ist teilweise überbaut: Auf Parz. Nr. 571 befindet sich ein Wohnhaus mit Anbau (Assek. Nr. 191) sowie ein Garagengebäude (Assek. Nr. 1417). Auf der Parz. Nr. 572 steht ein Garagengebäude (Assek. Nr. 1240). Zwischen der heutigen Wohn- und Gewerbezone WG2 und der Gewerbezone G3 verläuft der Stapfenweg ab der Thalerstrasse, der über die Bahnlinie führt und auch der Erschliessung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parz. Nr. 536 dient. Angrenzend (in der Gewerbezone G3) befindet sich das bestehende Gewerbegebäude der Grossauer Elektro-Handels AG, welches ebenfalls ab der Thalerstrasse aber südlicher als der Stapfenweg erschlossen wird.
3. Der Gestaltungsplan Stapfen wurde am 23. November 1993 vom Gemeinderat erlassen und am 4. Juli 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan wurde am 30. Juli 1998 / 18. August 1998 sowie am 12. Juni 2007 / 4. Dezember 2007 geändert. Letztere Änderung (Stapfen II) beinhaltete die Aufstockung (Erhöhung der Gebäudekote) zwecks Erweiterung der Lagerräumlichkeiten.
4. Der Perimeter des Gestaltungsplans beinhaltet im Wesentlichen das von der Teilzonenplanänderung betroffene Gebiet. Zusätzlich dazu wird im Gestaltungsplangebiet diejenige Fläche der Parz Nr. 571 mit eingeschlos-



sen, die sich zwischen dem Wald und der Bauzone befindet sowie ein Teil der Parz. Nrn. 571, 1303 1643 und 1875 südlich des Stapfenwegs, der zudem vom Perimeter des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans Stapfen (mit den Änderungen Stapfen und Stapfen II) erfasst ist.

5. Der hier zu prüfende Gestaltungsplan Stapfen III bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschliessung und die Bebauung mittels Plan und Sonderbauvorschriften zu schaffen. Dabei soll die Erschliessung des bestehenden Gestaltungsplan Stapfen (Zufahrt ab der Thalerstrasse) grundsätzlich übernommen werden. Soweit der neue Gestaltungsplan Stapfen III den bestehenden Gestaltungsplan Stapfen (inkl. Änderungen) überlagert, soll Letzterer aufgehoben werden. Der Gestaltungsplan Stapfen III sieht verschiedene Baubereiche vor, die die Parkierung, das Kleinteillager sowie die Anlieferung vorsehen. Festgelegt werden insbesondere die Gebäudeausmasse (Baubereiche mit Baulinien), die Gebäudehöhe (mittels Höhenkoten) und die Materialisierung (mittels verbindlich erklärtem Beilagenplan). Beabsichtigt ist eine Verbindung des neuen Lagergebäudes und der bestehenden Gewerbebaute mittels Passarelle über den Stapfenweg, der im Grossen und Ganzen weiterhin nur als Zufahrt für die bestehenden Liegenschaften und nicht zur Erschliessung des neuen Gewerbegebiets dienen soll.

6. Die Änderung des Gestaltungsplans Stapfen II, soweit er nicht aufgehoben wird, beschränkt sich auf die Änderung von Art. 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften.

7. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

8. Der Gestaltungsplan Stapfen III sowie die Änderung des Gestaltungsplans Stapfen II wurden vom Gemeinderat am 29. September 2009 erlassen und lagen vom 19. Oktober 2009 bis 18. November 2009 öffentlich auf. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen. Da aber der Gestaltungsplan Stapfen III die Änderung des Zonenplans voraussetzt, ist dessen Inkrafttreten vorbehalten.

2. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise beschränken sich auf die Unterschreitung der Grenzabstände.

3. Das begleitende und teilweise verbindliche Vorprojekt sieht einen rechteckigen, mehrheitlich geschlossenen Monolithen mit Auskragung vor, der hinsichtlich der Höhe, der Dachgestaltung und der Materialisierung Bezug nimmt auf das bestehende Werkgebäude. Die Erschliessung hat Stützmauern und Terrainveränderungen zur Folge. Die Gestaltungsanforderungen liegen im gesetzlichen Rahmen und im Ermessen der Gemeinde Heiden.

4. Die Änderung von Art. 5 des Gestaltungsplans Stapfen II ist bedingt durch die veränderte Parkierung und dient der Abstimmung der beiden Instrumente. Sie ist zweckmässig.



5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Gestaltungsplanänderungen erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Stapfen III wird vorbehältlich des Inkrafttretens der Teilzonenplanänderung Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Die Änderung des Gestaltungsplans Stapfen II wird vorbehältlich des Inkrafttretens der Teilzonenplanänderung Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Heiden (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Oberforstamt
 - Tiefbauamt
 - 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. JAN. 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat