

Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Herisau, 12. Mai 2004

Gemeinde Heiden: Quartierplan Eden; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Heiden vom 2. April 2004 wird um die Genehmigung des Quartierplanes „Eden“ nachgesucht. Dem Plan liegt ein erläuternder Bericht bei.
2. Mit Vorprüfungsbericht vom 25. April 2003 hat das kantonale Planungsamt diverse Änderungen beantragt.
3. Der Quartierplan Eden wurde am 26. August 2003 vom Gemeinderat Heiden erlassen.
4. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 7. Mai 2003 bis zum 5. Juni 2003. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. August 2003 abgelehnt. Gegen die ablehnenden Entscheide ist ein Rekurs an die Baudirektion eingereicht worden. Über diesen Rekurs ist zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung zu entscheiden.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. Baugesetz sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion nichts entgegen.
2. Mit dem Quartierplan Eden wird die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung sowie die ortsverträgliche Überbauung des in der Kernzone, im östlichen Teil in der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung liegenden Gebietes bezweckt.
3. In materieller Hinsicht ist gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 25. April 2003, auf Folgendes hinzuweisen:
 - 3.1 Der Nachweis einer ausreichenden Parkierung für das Bau Feld A ist im Bau bewilligungsverfahren zu erbringen.
 - 3.2 Bei den Ausfahrten aus der Tiefgarage ist ein Baulinienabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Art. 12 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften weist auf diese Vorschrift hin, im Quartierplan fehlt jedoch ein entsprechender Eintrag. Der Quartierplan ist mit einer entsprechenden Baulinie (Baulinie Ausfahrten) zu ergänzen. Der Genehmigungsbehörde sind entsprechend korrigierte Pläne einzureichen.

- 3.3 Es wurde verlangt, dass die Höhe des Zwischenbaus tiefer zu legen ist als die Trauflinie der Dachgeschosse der beiden Hauptbauten, damit auch im Bereich des Daches bzw. Attikageschosses die beiden Hauptbauten unabhängig in Erscheinung treten. Art. 9 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften nimmt dieses Anliegen nur in allgemeiner Form auf. Die Baubewilligungsbehörde hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, dass Art. 9 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften im Sinne des Vorprüfungsberichtes umgesetzt wird.

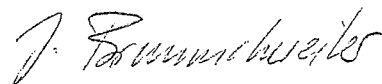
Unter Beachtung dieser Erwägungen kann der Quartierplan Eden inklusive Sonderbauvorschriften insgesamt als zweckmässig bezeichnet werden.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann der vorliegende Quartierplan mit der genannten Ergänzung genehmigt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Quartierplan Eden wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gemeinde wird angewiesen, der Genehmigungsbehörde 4 korrigierte Pläne zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes nachzureichen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.- erhoben.
4. Dieser Genehmigungsentscheid wird gleichzeitig mit dem Rekursentscheid der Baudirektion selbigen Datums i.S. Erbgemeinschaft Bruderer versandt.
5. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Heiden
 - b) Erbgemeinschaft Bruderer, c/o Caroline Bruderer, Poststrasse 8, 9410 Heiden (eingeschrieben)
 - c) RA lic.iur. Heinrich Eggenberger, Niedern 117, Postfach, 9043 Trogen (eingeschrieben)
 - d) Sekretariat Baudirektion
 - e) Kantonaler Baukoordinationsdienst
 - f) Kantonales Planungsamt *Re, M*
 - g) Rechnungswesen
6. Mitteilung im Amtsblatt
7. Dieser Entscheid kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit der Zustellung des Entscheides schriftlich beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh., 9043 Trogen, einzureichen. Sie muss einen Antrag und eine kurze Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.
8. Versandt am: 12. MAI 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Ø BD, RD, Sekr