



Herisau, 27. August 2008

**Gemeinde Heiden
Quartierplan Hasenbühl; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 21. Juli 2008 ersucht die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden um Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das Planungsgebiet liegt westlich am Zonenrand in Hanglage und beinhaltet die Parzellen oder Teile der noch unüberbauten Parzellen Nrn. 836, 1180 und 2038 (vormals: 1368) sowie die bereits überbauten Parzellen Nrn. 1287 und 837. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Heiden ist das Gebiet der Wohnzone W2a zugeführt und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Nordosten grenzt eine Kurzzone KU, im Osten eine Grünzone GR, im Süden eine Wohnzone W2a und im Westen und Nordwesten die Landwirtschaftszone L an das Planungsgebiet an.
4. Mit dem Quartierplan soll die aufgrund des steilen Geländes schwierige Erschliessung und die infolge der guten Einsehbarkeit empfindliche Bebauung geregelt werden.
5. Der Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Quartierplan wurde am 6. November 2007 vom Gemeinderat Heiden erlassen und die Kommission Planung und Bau mit der Durchführung des Rechtsverfahrens und mit der Einreichung zur Genehmigung beauftragt.
7. Der Quartierplan lag vom 19. November 2007 bis 20. Dezember 2006 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen gemäss Planungsbericht zwei Einsprachen ein, von denen eine mittels Rückzug und eine mittels materiellem Entscheid erledigt werden konnte. Die Einspracheentscheide sind nach Aussage im Planungsbericht in Rechtskraft erwachsen und haben keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Quartierplan. In der gutgeheissenen Einsprache hat der Gemeinderat zugesichert, das Verbindungssträsschen zwischen dem Quartierplangebiet und der Werdstrasse mittels Signalisation (Fahrverbot mit dem Zusatz „Für Berechtigte



einzuschränken. Der Heimatschutz Appenzell A.Rh. hat mit Schreiben vom 10. Dezember 2007 zu Händen der Gemeinde einen kritischen Hinweis angebracht.

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. Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartierplangebiets mit einer Erschliessungsstrasse, die ab der Hasenbühlstrasse entlang der Quartierplangrenze führt. Zum Teil verläuft die Erschliessung ab der Werdstrasse über den bestehenden Zufahrtsweg, dient dort aber einzig als öffentlicher Fussweg und als Zufahrt für die westlich des neuen Wendeplatzes gelegenen Grundstücke. Rechtwinklig ab der (Haupt-) Erschliessungsstrasse wird das Gebiet mittels zwei parallel verlaufenden Stichstrassen erschlossen. Aufgrund der Hanglage und des steilen Geländes ist die Erschliessung nicht einfach zu realisieren. Der Erschliessung liegt ein Erschliessungsvorprojekt zugrunde, das für den Quartierplan und für die Ausführung wegleitend ist. Gleichzeitig mit dem Erlass des Quartierplans wird auch der kommunale Richtplanbeschluss V 1.5/3 formell gestrichen. Der Richtplanbeschluss V 1.5/3 bestimmt, dass die Erschliessung des Neubaugebiets ausschliesslich über die Hasenbühlstrasse zu erfolgen hat und eine Verkehrsverbindung zwischen der Weidstrasse und der Hasenbühlstrasse unerwünscht und deshalb zu unterbinden ist. Der Quartierplan setzt diesen Richtplanbeschluss teilweise um. Insgesamt erweist sich somit die Erschliessung als zweckmässig.
3. Der Quartierplan weist relativ grosse Baubereiche aus und sichert diese teilweise mittels Baulinien. In gestalterischer Hinsicht wird die Gebäudehöhe mittels Koten abgestuft festgelegt und in einzelnen Baubereichen werden als Dachform Flachdächer verlangt. Im Übrigen enthalten die Sonderbauvorschriften einige generell umschriebenen Gestaltungsvorschriften. Die Gemeinde Heiden verfolgt das Ziel, den Quartierplan möglichst offen zu gestalten. Unter dieser Vorgabe vermag das vorliegende Planungsinstrument dem gesetzlichen Zweck eines Quartierplans zu genügen. Der sensiblen Lage und dem Aussichtsschutz wird im Wesentlichen hinreichend Rechnung getragen, zumindest dann, wenn die zuständige Behörde in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren den Gestaltungsvorschriften die notwendige Nachachtung verschafft.
4. Der Quartierplan sieht gegenüber der Regelbauvorschriften in der Wohnzone W2a einzelne Abweichungen vor, namentlich die Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge (30m statt 20m), die teilweise mögliche Überschreitung der Gebäudehöhe und das Nichtzulassen von Attikageschossen. Die Abweichungen liegen soweit ersichtlich im gesetzlich zulässigen Rahmen (vgl. Art. 41 Abs. 1 BauG).
5. Die in der Vorprüfung verlangten Ergänzungen (z.B. die Darstellung der möglichen Abweichungen von den Gebäudehöhen) wurden nachgeliefert und einzelne Korrekturen an den Sonderbauvorschriften (z.B. in Bezug auf die Zivilschutzräume) vorgenommen.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Hasenbühl wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **28. AUG. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat