



Herisau, 2. Juni 2008 / Hb

Gemeinde Heiden: Änderung Gemeinderichtplan „Bissau“, Kenntnissnahme – Teilzonenplan „Bissau“ und Quartierplan „Varioprint AG“; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 24. April 2008 hat die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden den Teilzonenplan „Bissau“ und den Quartierplan „Varioprint AG“ zur Genehmigung eingereicht.
2. Gemäss dem Zonenplan Teil „Nutzung“ (vom Regierungsrat am 19. Oktober 2004 genehmigt) liegt das Planungsgebiet zur Hauptsache in der 3-geschossigen Gewerbezone G3 und am westlichen Rand in der Grünzone. Gemäss Zonenplan Teil „Schutz und Gefahren“ (vom Regierungsrat am 19. Oktober 2004 genehmigt) ist im westlichen Bereich, auf einem Teil von Parz. Nr. 1709, zudem die Gefahrenzone 2 Hochwasser GZ2H betroffen.
3. Die Teilzonenplanänderung „Bissau“ betrifft die Grünzone entlang des Büelenbachs. Nach heute rechtskräftigem Zonenplan (Nachtrag genehmigt am 11. Dezember 2007) entspricht der Verlauf des Büelenbachs dem damals vorgesehenen Bachoffenlegungsprojekt. Angrenzend zu diesem Gewässer ist eine Grünzone (Grünzone im Baugebiet, Schutz) im Umfang von 6m eingetragen. Die Bachoffenlegung ist zwischenzeitlich verwirklicht. Der realisierte Bachverlauf entspricht nicht dem damals vorgesehenen Bachoffenlegungsprojekt. Die Zonenplanänderung passt den Zonenplan „Nutzung“ dem geänderten Bachverlauf an und verringert zudem die Grünzone auf 5m entlang des Gewässers.
4. Eine eigentliche Vorprüfung des Teilzonenplans „Bissau“ fand nicht statt. Der Quartierplan „Varioprint AG“ wurde einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen der Vorprüfung zum Quartierplan „Varioprint AG“ wurde darauf hingewiesen, dass der Quartierplan „Varioprint AG“, dem die geänderte Situation zu Grunde liegt, eine entsprechende Teilzonenplanänderung bedingt. Für den Teilzonenplan „Bissau“ wurde nachträglich ein internes Mitberichtsverfahren durchgeführt.
5. Der Teilzonenplan „Bissau“ und der Quartierplan „Varioprint AG“ wurden am 5. Februar 2008 vom Gemeinderat erlassen und lagen vom 15. Februar 2008 bis 17. März 2008 öffentlich auf.



6. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die am 10. April 2008 (sinngemäss) zurückgezogen wurde.

B. Erwägungen

1. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt.

2. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten.

3. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften, sowie der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint (Art. 49 Abs. 2 BauG).

4. Grundsätzlich sind Nutzungspläne vor der Auflage dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung einzureichen (vgl. Art. 45 BauG). Da der Quartierplan „Varioprint AG“ einer Vorprüfung unterzogen wurde und dieser die Änderung des Zonenplans „Nutzung“ voraussetzt, kann vorliegend auf eine separate Vorprüfung des Teilzonenplans verzichtet werden.

5. Die vorgesehene Teilzonenplanänderung bezweckt die Anpassung an veränderte tatsächliche Umstände und umfasst eine Fläche von deutlich weniger als 3000m². Die Umzonung verletzt weder öffentliche Interessen noch ist damit eine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts verbunden. Die Voraussetzungen an ein Verfahren für geringfügige Änderungen sind somit erfüllt (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Die übrigen formellen Anforderungen nach Art. 45 ff. BauG sind eingehalten.

6. In materieller Hinsicht ist die Anpassung des Zonenplans Nutzung an die veränderten tatsächlichen Verhältnisse nachvollziehbar und rechtmässig. Die Verkleinerung der Grünzone auf 5m ist im Zusammenhang mit dem Quartierplan „Varioprint AG“, der ebenfalls eine Verringerung des Gewässerabstands auf 5m vorsieht, gerechtfertigt. Das Tiefbauamt hat der Verringerung zugestimmt. Der Verlauf der Grünzonenabgrenzung entlang des Bachverlaufs auf der Parz. Nr. 1709 erscheint raumplanerisch sinnvoll. Ein Einbezug der kleinen Fläche nördlich des Büelenbachs auf Parz. Nr. 1709 ist nicht notwendig. Der Genehmigung des Teilzonenplans „Bissau“ steht nichts entgegen.

7. Der Quartierplan „Varioprint AG“ bezweckt im Wesentlichen die Sicherstellung einer ausreichenden Erschliessung sowie die Beschränkung der Verkehrsbelastung auf der Mittelbissaustrasse. Zur Erreichung genannter Beschränkung wird eine maximale Anzahl von 222 Parkplätzen festgesetzt. Im Weiteren erlaubt der Quartierplan Abweichungen von den Regelbauvorschriften in Bezug auf Grenzabstände gegenüber einzelnen Parzellen sowie in Bezug auf den reglementarischen Gebäudeabstand innerhalb des Planungsgebiets.

8. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Anpassungen am Quartierplaninhalt, an den Sonderbauvorschriften und am Planungsbericht wurden grösstenteils berücksichtigt. Keinen Eingang in die aufgelegten Planungsinstrumente haben namentlich die vom Amt für Umwelt verlangten Ergänzungen gefunden:



Art. 12 Abs. 1: Die Bestimmung ist missverständlich, da der Eindruck erweckt wird, das Abwasser sei nur zu versickern lassen, sofern es die örtlichen Verhältnisse gestatten. Dies trifft so nicht zu, da nach neuem kommunalen Abwasserreglement eine Pflicht besteht, Meteorwasser – in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und sinnvoller Retentionsmassnahmen – versickern zu lassen (vgl. auch Art. 6 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20). Die Bestimmung ist in der Anwendung folglich so auszulegen, dass sie mit den übergeordneten Vorschriften in Einklang steht.

Art. 12 Abs. 3: Das Amt für Umwelt ist gemäss Art. 80 des Gesetzes über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz, UGsG, bGS 814.0) zuständig für die gewässerschutzpolizeiliche Bewilligung von Industriebetrieben mit abwasserproduzierenden Anlagen. Nicht darunter fallen jedoch die Liegenschaftsentwässerung und die damit im Zusammenhang stehende Erschliessung. So werden die Auflagen bezüglich Versickerung und Retention durch die Gemeinde beurteilt und verfügt (allenfalls unter Beratung durch das Amt für Umwelt). Sofern in der künftigen Anwendung der gesetzlichen Zuständigkeitsregelung Rechnung getragen wird, kann die Bestimmung genehmigt werden.

Den übrigen nicht berücksichtigten Anliegen des Amtes für Umweltschutz (Entwässerungskonzept, Retention, Dachmaterialien) ist im Rahmen der Baubewilligungen das nötige Gewicht beizumessen. Eine Aufnahme entsprechender Sonderbauvorschriften hätte – auch im Interesse der Gemeindebaubehörden – den Vollzug erleichtert, lassen aber den Quartierplan nicht rechtswidrig oder unzweckmässig erscheinen.

9. Aufgrund der Erschliessung des Entwicklungsgebiets der „Varioprint AG“ über die Mittelbissastrasse statt über die im kommunalen Richtplan vorgesehene zu erstellende Erschliessungsstrasse nördlich des Areals der Sefar AG ab der Bachstrasse hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan entsprechend angepasst. Von der Mitteilung über die Richtplanpassung wird Kenntnis genommen (Art. 44 Abs. 2 BauG).

10. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans „Bissau“ und des Quartierplans „Varioprint AG“, vorbehältlich von Art. 12 Abs. 1 und Abs 2 der Sonderbauvorschriften, erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan „Bissau“ wird genehmigt.
2. Der Quartierplan „Varioprint AG“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Von der Mitteilung über die Änderung des Gemeinderichtplans „Bissau“ wird Kenntnis genommen.
4. Für die Genehmigung wird Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.



5. Mitteilung an:

- Gemeinderat Heiden (1Exemplar des Teilzonenplans „Bissau“ mit Genehmigungsvermerk; 1 Exemplar des Quartierplans „Varioprint“ mit Genehmigungsvermerk, 1 Exemplar der Änderung Gemeinderichtplan Bissau)
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1Exemplar des Teilzonenplans „Bissau“ mit Genehmigungsvermerk; 1 Exemplar des Quartierplans „Varioprint“ mit Genehmigungsvermerk, 1 Exemplar der Änderung Gemeinderichtplan Bissau)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1Exemplar des Teilzonenplans „Bissau“ mit Genehmigungsvermerk; 1 Exemplar des Quartierplans „Varioprint“ mit Genehmigungsvermerk, 1 Exemplar der Änderung Gemeinderichtplan Bissau)
- Kantonales Planungsamt (1Exemplar des Teilzonenplans „Bissau“ mit Genehmigungsvermerk; 1 Exemplar des Quartierplans „Varioprint“ mit Genehmigungsvermerk, 1 Exemplar der Änderung Gemeinderichtplan Bissau)
- Rechnungswesen

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: **05. JUNI 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat