



Herisau, 17. Juni 2010

**Gemeinde Heiden
Quartierplan Wies; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Heiden vom 5. Mai 2010 und 20. Mai 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Perimeter des vorliegenden Quartierplans umfasst weitgehend die Parzellen Nrn. 458, 2029, 2030 und 1559. Das Gebiet liegt zwischen der Langmoos- und der Wiesstrasse, welche in einem kleinen Bereich direkt an das Planungsgebiet stossen. Im Westen wird es umfassen vom Gstaldenbach. Entlang der nördlichen Grenze fliesst der Löchlibach. Östlich folgt ein überbautes Wohngebiet. Das Gelände ist wenig geneigt. Es ist weitgehend unüberbaut. Einzig auf Parz. Nr. 1559 stehen Garagengebäude (Assek. Nr. 1617).
3. Das Planungsinstrument bezweckt eine rationelle Erschliessung des Baugebiets und eine auf den hohen Grundwasserspiegel sowie die Hochwassergefahr ausgerichtete qualitativ ansprechende Überbauung. Der Quartierplan Wies enthält im Wesentlichen mehrere Festlegungen zur Erschliessung und der Grundwasser- und Hochwassergefahr. Er scheidet insgesamt vier Baubereiche aus, auf Parz. Nr. 458 einen Baubereich Gewerbe, auf der Parzelle Nr. 2029 einen Baubereich Wohnen Wa, auf den Parz. Nrn. 2030 und 1559 (nördlicher Teil) einen Baubereich Wohnen Wb und auf Parz. Nr. 1559 (südlicher Teil) einen Baubereich Wohnen Wc. Zudem wird ausserhalb der Baubereiche eine Abflussfläche für Hochwasser bestimmt.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 29. März 2010 bis 28. April 2010. Gemäss Schreiben des Gemeinderats Heiden vom 20. Mai 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 grundsätzlich nichts entgegen. Allerdings bilden das Überbauungskonzept der Heller AG (Projekt Wohnpark Sonnaun), datiert, 21. November 2008) und das Erschliessungsprojekt (Erschliessung Bissau, Vorprojekt, Plandatum je vom 12. Oktober 2008, Situation 1:500, Längenprofil 1:500/50, Querprofile 1:100) Bestandteil des Planungsberichts bzw. ist ersteres begleitend gemäss Sonderbauvorschriften. Die erwähnten Pläne wurden jedoch nicht in genügender Anzahl eingereicht. Die Gemeinde wird deshalb aufgefordert, entsprechende Pläne nachzureichen.
2. Die im Rahmen der Vorprüfung gemachten Bemerkungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Gegenüber dem Entwurf, der der letzten Vorprüfung zu Grunde lag, wurde der Perimeter im Bereich des südlichen Teils der Parz. Nr. 1559 (Baubereich Wc, Abflussfläche für Hochwasser) erweitert. Zudem wurde der Fusswegverlauf neu bestimmt und eine Tiefgarageneinfahrt ab der Wiesstrasse festgelegt.
3. Gegenüber der Regelbauweise werden im Baubereich Wa und Wb Abweichungen von der Regelbauweise in der Gebäudehöhe um 0.5m (10.5m statt 10m) und um ein Vollgeschoss (vier statt drei), im Baubereich Wc in der Gebäudehöhe um 0.5m (8m statt 7.5m) und um ein Vollgeschoss (drei statt zwei) ermöglicht. Unter Berücksichtigung, dass die Erhöhung der Geschossigkeit im Wesentlichen mit der Grundwasserschutzzone zusammenhängt und die Gebäudehöhe nur geringfügig erhöht wird, ist die Abweichung vertretbar.
4. Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt ab der Wiesstrasse ist zu sagen, dass diese aufgrund der bestehenden Hochwassergefahr an dem im Quartierplan festgesetzten Ort nicht zweckmässig ist. Darauf wurde bereits im Vorprüfungsverfahren zum ersten Planentwurf hingewiesen. Die Einfahrt kann so nicht genehmigt werden.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann dem Quartierplan Wies mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt ab der Wiesstrasse die Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Wies wird unter Vorbehalt genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Die Festsetzung der Tiefgarageneinfahrt ab der Wiesstrasse wird nicht genehmigt. Die planliche Festsetzung wird in den eingereichten Plänen entsprechend gestrichen.
3. Die Gemeinde Heiden hat die in den Erwägungen aufgeführten Pläne (Überbauungskonzept Projekt Wohnbau Sonnaun, Erschliessung Bissau) in einfacher Ausführung nachzureichen.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von 1000.00 Fr. erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



Appenzell Ausserrhoden

- Gemeinderat Heiden (restliche Exemplare 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: **22. JUNI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat