



EINGEGANGEN

E 02. Dez. 2009

Abteilung Bau und Planung

**Jakob Brunnschweiler**  
Regierungsrat  
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 26. November 2009

## Gemeinde Heiden

### Teilzonenplan Freudenberg Parz. Nrn. 1977, 1818, 1819, 2022, 802; Genehmigung

#### A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden vom 23. Oktober 2009 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes sowie der Quartierplanänderung des Quartierplans Freudenberg durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht. Die Änderung des Quartierplans Freudenberg erfolgt nach der Genehmigung des Teilzonenplans Freudenberg Parz. Nrn. 1977, 1818, 1819, 2022, 802 in einem separaten Beschluss.
2. Das Gebiet Freudenberg liegt oberhalb der Staatsstrasse Richtung Wolfhalden ausgangs Heiden am Siedlungsrand. Nördlich wird das Gebiet begrenzt durch die Freudenbergstrasse. Entlang dieser Erschliessungsstrasse fliesst der Freudenbergbach. Nordöstlich befindet sich Wald. Es ist teilweise überbaut.
3. Das Gebiet ist heute der Wohnzone W2a und im Bereich des Freudenbergbaches (ca. 1252m<sup>2</sup>) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Westlich schliesst ebenfalls Wohnzone W2a an, während ansonsten die umgebende Fläche der Landwirtschaftszone zugeordnet ist (vgl. Zonenplan der Gemeinde Heiden, vom Regierungsrat genehmigt am 25. Oktober 2005). Die Teilzonenplanänderung sieht vor, das Gebiet entlang des Freudenbergbaches der Grünzone im Baugebiet zuzuweisen. Der Köhlerweg als Quartierzufahrt soll ins Übrige Gemeindegebiet zoniert werden und zu einem späteren Zeitpunkt als Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Daneben wird ein Teil der Parz. Nr. 1819 und 1977 von der Wohnzone W2a in die Grünzone umgezont. Zugleich sollen zwei Teilstücke der heutigen Landwirtschaftszone auf Parz. Nr. 1977 (soweit dieser nicht in die Grünzone fällt) und der Parz. Nr. 1819 neu in die Wohnzone W2a eingezont werden. Mit der Zonenplananpassung soll eine vernünftige Überbauung der Parzelle Nr. 1977 ermöglicht werden, die aufgrund des grossen Baulinienabstands unvorteilhaft eingeschränkt werde. Da die dem Baulinienabstand zugrundeliegenden Faktoren wie Gewässerverlauf und Wald in der Zwischenzeit geändert hätten, soll der Baulinienabstand verringert werden.



4. Gemäss Richtplankarte wird das Siedlungsgebiet östlich anschliessend durch eine Siedlungsbegrenzungslinie begrenzt. Der Kantonale Schutzzonenplan weist das erwähnte Gebiet in eine Landschaftsschutzzone. Das von der Zonenplanänderung betroffene Gebiet wird von den kantonalen Vorgaben nicht direkt betroffen.

5. Die Gefahrenkarte „Rutschungen und Hangmuren“ weist innerhalb des Gefahrenkartenperimeters einen Teil des Gebietes als Gebiet mit mittlerer Gefährdung aus. Die Gefahrenkarte „Überflutung, Übersarung, Murgang und Ufererosion“ verweist die Fläche entlang des Freudenbergbaches in ein Gebiet mit mittlerer Gefährdung.

6. Vorgängig der Zonenplanänderung wurden zwischen dem Grundeigentümer / Planungsbüro und Vertretern des Planungsamts und des Tiefbauamts / Abteilung Wasserbau Vorgespräche geführt. Ein formelles Vorprüfungsverfahren fand nicht statt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden deshalb Mitberichte der betroffenen Behörden und Amtsstellen eingeholt.

7. Die Teilzonenplanänderung wurde vom Gemeinderat am 25. August 2009 erlassen und lag vom 5. September 2009 bis 5. Oktober 2009 öffentlich auf. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

### 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.

2. Vorliegend umfasst das Gebiet eine Fläche von rund 1'300m<sup>2</sup>. Wesentliche öffentliche Interessen werden nicht tangiert und das der Nutzungsplanung zugrunde liegende Konzept wird nicht geändert. Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist zulässig.

3. Grundsätzlich sind Nutzungspläne vor der Auflage dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung einzureichen (vgl. Art. 45 BauG). Da vorliegend vor Einreichung der Zonenplanänderung Gespräche mit dem Grundeigentümer stattfanden und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das notwendige Mitberichtsverfahren durchgeführt wurde, kann ausnahmsweise auf das Geschäft eingetreten werden. Die Gemeinde Heiden wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass die formellen Verfahrensvorschriften einzuhalten sind, ansonsten die Geschäfte zukünftig zurückgewiesen werden müssten.

4. Die übrigen notwendigen formellen Voraussetzungen geben zu keinerlei Bemerkung Anlass.

5. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG bedürfen geringfügige Änderungen an Zonenplänen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint (vgl. Art. 49 Abs. 2 BauG).

6. Allgemein gilt, dass mit der Rechtskraft des Nutzungsplans auch dessen Rechtswirkungen einsetzen. Nutzungspläne können abgeändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Art. 51 Abs. 1 BauG umschreibt konkretisierend, dass Baureglemente und Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren sind, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint. Die Verhältnisse müssen sich in einer Weise geändert haben, dass kein öffentli-



ches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und desto schwieriger ist es, die Vermutung der Gültigkeit zu widerlegen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass zum einen aufgrund der Parzellierung und der Überbauung auf der Parz. Nr. 2022 eine zweckmässige Überbauung der Parz. Nr. 1977 erschwert wird. Zum anderen wird infolge der heute geltenden Zonenabgrenzung ein sinnvolles mögliches Bauvorhaben eingeschränkt. Die Situation hat sich insofern geändert, als der Bach offengelegt und ein Waldstück gerodet wurde. Beides waren im Jahre 1986 (Genehmigung des Quartierplans Freudenberg) unter anderem Voraussetzung für die Festlegung der Bauzonengrenze und der Sondernutzungsplanung. Die geänderten Verhältnisse fanden zwar in der Nutzungsplanung von 2005 keinen Niederschlag, dennoch rechtfertigt sich vorliegend eine Änderung des Nutzungsplans vom 25. Oktober 2005, zumal die Änderung eine marginale Fläche betrifft und eine Bebauungsabsicht vorliegt.

7. Die Gemeinde Heiden verfügt über einen relativ neuen Nutzungsplan. In der Regel besteht bei solchen Zonenplänen kein weiterer Bedarf an Baulandfläche. Grundsätzlich sind Neueinzonungen deshalb nur dann möglich, wenn gleichzeitig eine entsprechende Fläche ausgezont wird (sog. Flächenkompensation; vgl. Richtplan, Kapitel Siedlung, Richtungsweisende Festlegungen Ziffer 3.1, Absatz 3). Vorliegend wird der grösste Teil, der von der Landwirtschafts- in die Bauzone eingezont wird, einer Grünzone im Baugebiet zugewiesen. Grünzonen sind nur beschränkt überbaubar. Unstatthaft sind dort in jedem Falle Wohngebäude (vgl. Art. 28 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 28 Abs. 3 und 4 BauG). Insofern ist eine Umzonung von Landwirtschaftszone in Grünzone im Baugebiet nicht kapazitätsrelevant, da damit keine neuen Flächen weder für die Wohn- noch für die Gewerbenutzung entstehen. Aus denselben Gründen lässt sich auch die Umzonung von Landwirtschafts- (bzw. neu von Grünzone) in Wohnzone W2a rechtfertigen, zumal nur etwa eine Fläche von 128m<sup>2</sup> betroffen ist und eine entsprechende gleiche Fläche von der Wohnzone W2a in eine Grünzone umgezont wird.

8. Die Zonenplanänderung beeinflusst die bestehende Naturgefahrensituation kaum. Die zuständigen Fachbehörden haben keine Einwände erhoben. Im Übrigen erweist sich die Zonenplanänderung als recht- und zweckmässig. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

9. Im Zuge der Zonenplanänderung hat die Gemeinde bzw. deren Planungsbüro festgestellt, dass die Waldgrenze nicht im Zonenplan eingezeichnet ist. Das entsprechende Waldfestlegungsverfahren wurde im Jahre 1995 durchgeführt und im damaligen Zonenplan wurde die Waldgrenze festgelegt (vom Regierungsrat am 10. Dezember 1996 genehmigt). Im heute geltenden Zonenplan fehlt die entsprechende Waldgrenzenfestlegung. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, den Fehler im Rahmen eines Teilzonenplans zu korrigieren.

### C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Freudenberg Parz. Nr. 1977, 1818, 1819, 2022 und 802 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.



3. 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 (restliche 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: 27. NOV. 2009

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat