



Herisau, 23. Juni 2010

Gemeinde Heiden Teilzonenplan Rosentalstrasse; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 27. Mai 2010 ersucht die Gemeinde Heiden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Der Grundeigentümer der Parz. Nrn. 801 / 1489 reichte im Jahre 2009 ein Baugesuch ein für die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Ausstellungs- und Lagergebäude). Das beabsichtigte Projekt kommt dabei geringfügig ausserhalb der bestehenden Gewerbezone zu liegen. Eine entsprechende Ausnahmebewilligung seitens des Planungsamts konnte nicht erteilt werden (vgl. BKD 2009-0472). Im Rahmen der Baugesuchsbehandlung wurde zudem festgestellt, dass beim Verfahren zur Waldfestlegung im Zuge der früheren Ortsplanung aus heute nicht mehr feststellbaren Gründen die Waldgrenze auf den Parzellen 801, 802, 1148, 1489, 1501 und 1523 (nördlicher Rand des lokalen Waldbestandes) zwischen der Gewerbezone G2 und dem Wald nicht festgelegt wurde. Vorliegende Teilzonenplanänderung sieht nunmehr die Festlegung der fehlenden Waldgrenze wie auch eine entsprechende geringfügige Einzonung vor.
3. Das von der Planänderung und der Waldfestlegung betroffene Gebiet umfasst die Parz. Nrn. 289, 801, 802, 1148, 1501 und 1523. Es liegt entlang der Kantonsstrasse Richtung Wolfhalden. Das Gebiet bildet einen Spickel zwischen der Kantonsstrasse und der Freudenbergstrasse. Topografisch steigt das Gelände südlich an, teilweise steil und in Form einer bestockten Felswand. Zwischen der Fläche der heute rechtskräftigen Bauzone und der Freudenbergstrasse liegt rechtlich gesehen Wald. Das Gebiet entlang der Kantonsstrasse ausserhalb der Waldfläche ist bereits heute teilweise überbaut. Entlang der Parzellengrenze zwischen der Parz. Nrn. 801 und 802 verläuft ein Gewässer (Freudenbergbach).
4. Gemäss Kantonaler Richtplankarte befindet sich das Gebiet in einem Interessengebiet Naturgefahren. Der kommunale Richtplan bezeichnet das Gebiet als potentielles Gefahrenggebiet. Gemäss kommunalem Zonenplan Nutzung liegt ein kleinerer Teil des Gebietes in eine Gewerbezone G2, der übrige ist als Wald bezeichnet. Gemäss der neuen Gefahrenkarte 1:10'000, Blatt Heiden, Ausgabe Juni 2009, besteht im Bereich der Zonenplanänderung eine Gefährdung durch Steinschlag schwacher Intensität und mittlerer Eintretenswahrscheinlich-



keit (SS2, blau), ausserdem grenzt die Fläche unmittelbar an ein Gefahrengebiet mit Rutschungen oder Murgängen mittlerer Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit (HM5, blau).

5. Die Planänderung umfasst die Zuweisung einer Fläche von 156m² Wald (Parz. Nrn. 801, 1148, 1501, 1523) in die Gewerbezone G2 und von 20m² Wald (Parz. Nr. 289) in das übrige Gemeindegebiet. Sie bezweckt, die oben erwähnten Bauabsichten zu ermöglichen. Zudem soll die Festlegung der Waldgrenze nachgeholt und der Verlauf der Zonengrenze entsprechend der neu bestimmten Waldgrenze angepasst werden.

6. Der Teilzonenplan wurde durch das Planungsamt vorgeprüft.

7. Der Teilzonenplan wurde am 25. Mai 2010 vom Gemeinderat erlassen. Die Unterschriften der Grundeigentümer der betroffenen Parz. Nrn. 46, 289, 802, und 801, 1148, 1501, 1523, 1489 sind auf dem Planungsinstrument enthalten.

8. Die im Plan enthaltene Waldrandfestlegung wurde durch das Oberforstamt am 27. Januar 2010 geprüft und am 21. Juni 2010 verfügt.

B. Erwägungen

1. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Vorliegend umfasst das von der Umzonung betroffene Gebiet eine Fläche von rund 176m². Wesentliche öffentliche Interessen werden nicht tangiert und das der Nutzungsplanung zugrunde liegende Konzept wird nicht geändert. Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist zulässig. In formeller Hinsicht spricht nichts gegen eine Genehmigung.

2. Aus den Unterlagen geht hervor, dass aufgrund der Parzellierung eine sinnvolle Überbauung erschwert ist. Nachdem festgestellt wurde, dass die Waldgrenze nicht festgelegt wurde und sich aufgrund der vorliegenden Topografie und der bestehenden Überbauung gezeigt hat, dass eine zweckmässige Überbauung erschwert wird, ist eine Zonenplananpassung gerechtfertigt, zumal die Änderung eine marginale Fläche betrifft und eine konkrete Bebauungsabsicht vorliegt. Mit der nun vorgesehenen Festlegung der Waldgrenze ändert sich insofern auch die rechtliche Situation.

3. Die Festlegung der Zonengrenze entlang der neuen Waldgrenze erscheint zweckmässig und aufgrund der Geografie des Geländes naheliegend. Die entsprechende Erweiterung der Gewerbezone G2 bzw. des Übrigen Gemeindegebiets erweist sich als zweckmässig.

4. Das Oberforstamt als zuständige Fachstelle für gravitative Naturgefahren hat Einsicht genommen. Nach dessen Beurteilung ändert sich die lokale Gefahrensituation durch die geringfügige Erweiterung der Gewerbezone G2 nicht, nachdem die ganze bestehende Gewerbezone an der Rosentalstrasse durch die Gefahrenprozesse betroffen ist. In der blauen Gefahrenstufe sind Gewerbebauten möglich, sie müssen jedoch mit entsprechenden Objektschutzmassnahmen geschützt werden, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die zuständige kantonale Fachstelle (bei den gravitativen Prozessen das Oberforstamt) geprüft und bewilligt werden müssen.



5. Das Gebiet wird gemäss kommunalem Zonenplan „Schutz und Gefahren“ nicht von einer Gefahrenzone überlagert. Dies rührt daher, dass die Gemeinde Heiden ihren Gefahrenzonenplan vor Erstellung der nun vorliegenden umfassenden und aktualisierten Gefahrenkarte erlassen hat. Der heute geltende Gefahrenzonenplan beinhaltet deshalb nur die Prozesse „Hochwasser“, nicht aber die gravitativen Naturgefahren. Die Gemeinde sollte dementsprechend die Gefahrenkarte berücksichtigen und ihren Zonenplan „Schutz und Gefahren“ überarbeiten.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Rosentalstrasse wird genehmigt.
2. Die Gemeinde Heiden AR. wird eingeladen, ihren Zonenplan „Schutz und Gefahren“ unter Berücksichtigung der gravitativen Naturgefahren gemäss Gefahrenkarte zu überarbeiten.
3. Auf eine Gebühr für die Genehmigung wird verzichtet (vgl. Art. 22 Abs. 4 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).
4. 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)
 - Oberforstamt (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. JUNI 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat