



Herisau, 10. Juli 2007

Gemeinde Heiden Teilzonenplan Schwendi, Parz. Nr. 2008; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Bauverwalters der Gemeinde Heiden vom 7. Juni 2007 wird um Genehmigung des oben erwähnten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Mit dem Teilzonenplan wird die Parzelle Nr. 2008 (1274 m²) vom Übrigen Gemeindegebiet (UeG) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Umzonung von der Zone Übriges Gemeindegebiet (UeG) in Wohn- und Gewerbezone (WG2) einen flächenneutralen Landabtausch erfordert.
4. Im Rahmen einer Aussprache zwischen der Gemeinde und dem Departement Bau und Umwelt wurde vereinbart, dass aufgrund des öffentlichen Interesses (Parkierung) auch eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen denkbar wäre.
5. Der Teilzonenplan Schwendi Parz. Nr. 2008 wurde am 19. September 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die einspracheberechtigten Grundeigentümer wurden mittels eingeschriebenem Brief informiert unter gleichzeitiger Einräumung der Möglichkeit, innert 30 Tagen Einsprache zu erheben. Es ging eine Einsprache ein, die auf dem Verhandlungsweg zurückgezogen wurde.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für die Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind grundsätzlich erfüllt.



Gemäss Angaben im Planungsbericht wurde das vereinfachte Verfahren nach Art. 52 BauG durchgeführt, indem den legitimierten Grundeigentümern mittels Einschreiben eine Frist von 30 Tagen zur Einspracheerhebung eingeräumt wurde. Da innert Frist nur eine Einsprache eingegangen ist, die mittels Rückzug erledigt wurde, kann auf das nach Art. 52 Abs. 1 BauG notwendige Einverständnis der Grundeigentümer geschlossen werden. Die Deckblätter der zur Genehmigung eingereichten Planunterlagen sind aber fehlerhaft, wird dort doch vermerkt: „Öffentliche Planaufgabe: vom 29. Sept. 2006 bis 29. Oktober 2006“. Dies trifft nach dem Gesagten nicht zu. Der Vermerk ist entsprechend zu ändern. Es sind korrigierte (unterschiedene) Pläne zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nachzureichen.

Formell steht im Übrigen der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.

2. Mit der Zuführung der Parzelle Nr. 2008 (1274 m²) vom Übrigen Gemeindegebiet (UeG) zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), können auf der entsprechenden Parzelle ausreichend öffentliche Parkplätze realisiert werden. Diese Parkplätze können auch von Gästen des Restaurants Station genutzt werden.

3. Der kommunale Richtplan der Gemeinde Heiden sieht im entsprechenden Gebiet ein Siedlungsgebiet mit Förderung der Durchmischung (Wohnen und Arbeiten) vor. Die vorgesehene Zonenzuführung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) widerspricht somit teilweise dem der Ortsplanung der Gemeinde Heiden zugrunde liegenden Konzept. Da mit der vorgesehenen Umzonung öffentliche Parkplätze ermöglicht werden können und die Eignung des entsprechenden Gebietes als Wohnzone aufgrund der Immissionen durch die Freileitung SAK zu hinterfragen ist, kann der vorgesehenen Umzonung zugestimmt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schwendi, Parz. Nr. 2008 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Dem Departement Bau und Umwelt sind mindestens fünf, im Sinne der Erwägungen (Bst. B, Ziffer 1) korrigierte und unterzeichnete Pläne zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nachzureichen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst
 - Kantonales Planungsamt
 - 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: 12. JULI 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat