



Herisau, 21. November 2006

Gemeinde Heiden

Teilzonenplan Sonnhalde Parz. Nrn. 455, 807, 1975; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Abteilung: Bauverwaltung) der Gemeinde Heiden vom 16. November 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Die vorgesehene Erschliessung des Baugebietes Sonnhalde wurde bereits 2001 provisorisch vermarktet. Entsprechend wurde der neue Zonenplan auf diese Mutation abgestimmt. Bei der Detailprojektierung der Erschliessungsstrasse musste festgestellt werden, dass auf der für die Zufahrt vorgesehenen Fläche keine befriedigende funktionierende Einfahrt realisiert werden kann, da die erforderlichen Landerwerbsverhandlungen mit den Grundstückbesitzern der Parzelle Nr. 1803 nicht erfolgreich verliefen. Mit der Zonenzuweisung von 62 m² zur Bauzone (Wohnzone W2a) wird diesem Umstand Rechnung getragen. Die Einzonung wird mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Sonnhalde Parz. Nrn. 455, 807, 1975 wurde am 3. Oktober 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 13. Oktober 2006 bis 12. November 2006. Es 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 nichts entgegen.



2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt 62 m². Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Einlenkers der Erschliessungsstrasse geschaffen.

4. Die gleichzeitig vorgenommen Kompensationsauszonung ist sachgerecht.

5. Das der Ortsplanung der Gemeinde Heiden zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sonnhalde Parz. Nr. 455, 807, 1975 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (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: 22. NOV. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat