



Herisau, 11. Januar 2009¹⁰

**Gemeinde Heiden
Teilzonenplan Stapfen Parz. Nr. 537, 571, 572;
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden vom 3. Dezember 2009 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes sowie der Gestaltungspläne Stapfen III und Stapfen II durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht. Die Änderung des Gestaltungsplans Stapfen III und des Gestaltungsplans Stapfen II erfolgen in einem separaten Beschluss.

2. Das Gebiet Stapfen liegt ausgangs Heiden in Richtung der St.Galler Gemeinde Thal (entlang der Thalerstrasse, Staatsstrasse Nr. 52 Heiden – Thal). Es ist geneigt und ist aus Sicht des Dorfes Heiden (namentlich auch vom Höhenweg) in Richtung Bodensee und von Richtung Thal in Richtung des Dorfes Heiden relativ gut einsehbar. Eine Überbauung beeinflusst somit die Aussicht vom, wie auch die Ansicht auf das kantonal geschützte Ortsbild von Heiden. Es ist teilweise überbaut. Auf Parz. Nr. 571 befindet sich ein Wohnhaus mit Anbau (Assek. Nr. 191) sowie ein Garagengebäude (Assek. Nr. 1417). Auf der Parz. Nr. 572 steht ein Garagengebäude (Assek. Nr. 1240). Zwischen der heutigen Wohn- und Gewerbezone WG2 und der Gewerbezone G3 verläuft der Stapfenweg ab der Thalerstrasse, der über die Bahnlinie führt und auch der Erschliessung der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parz. Nr. 536 dient. Angrenzend (in der Gewerbezone G3) befindet sich das bestehende Gewerbegebäude der Grossauer Elektro-Handels AG, welches ebenfalls ab der Thalerstrasse aber südlicher als der Stapfenweg erschlossen wird. Die Umzonung soll denn auch die Erweiterung des genannten Betriebs ermöglichen. Sie soll dem Betrieb als Vergrösserung der Lagerkapazität (Kleinteilelager) und für die Parkierung (teilweise gedeckt) dienen.

3. Gemäss rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Heiden (vom Regierungsrat genehmigt am 24. Oktober 2004) liegt die genannte Fläche in einer Wohn- und Gewerbezone WG2. Nördlich an das Gebiet schliesst Landwirtschaftszone, Wald und Übriges Gemeindegebiet, südlich eine Gewerbezone GE3. Im Westen führt die Bahnlinie der Appenzeller Bahnen vorbei, daran anschliessend folgt Landwirtschaftszone. Im Osten grenzt Wohn- und Gewerbezone WG2. Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche umfasst ungefähr 2'600m², genaue Angaben im Planungsbericht fehlen dazu. Mit der Teilzoneplanänderung soll das umschriebene Gebiet



von der Wohnzone WG2 in eine Gewerbezone G3 (2'164m² um- bzw. in eine Grünzone im Baugebiet, Zweck: Freihaltung, (432m²) umgezont werden.

4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Die Teilzonenplanänderung wurde vom Gemeinderat am 29. September 2009 erlassen und lag vom 19. Oktober 2009 bis 18. November 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. Vorliegend umfasst das Gebiet eine Fläche von rund 2'600m². Wesentliche öffentliche Interessen werden nicht tangiert und das der Nutzungsplanung zugrunde liegende Konzept wird nicht geändert. Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist vertretbar.

2. Die übrigen 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.

3. Da sich mit dem Erwerb des Grundstücks Parz. Nr. 572 durch die Grossauer Elektro-Handels AG die tatsächliche Situation geändert hat und sich somit auch neue Möglichkeiten für die Betriebserweiterungen der Eigentümerin ergeben, lässt sich die Zonenplanänderung hinsichtlich der Rechtsbeständigkeit rechtfertigen.

4. Die Einwohnerkapazität wird mit der beabsichtigten Planung verringert und hat somit keine Erhöhung der Einwohnerzahl zur Folge. Ein Widerspruch zur kantonalen Planung besteht nicht.

5. Die umzuzonende Fläche ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Damit kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Stapfen Parz. Nrn. 537, 571, 572 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BauG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 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: 13. JAN. 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat