



Herisau, 20. November 2023

Gemeinde Heiden; Überbauungsplan Hotel Heiden; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 1. November 2023 ersucht die Gemeinde Heiden um die Genehmigung des Überbauungsplans Hotel Heiden durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Der Überbauungsplan Hotel Heiden ersetzt den am 9. Februar 1993 genehmigten und am 24. September 2002 ergänzten Gestaltungsplan Kurhotel.
2. Der Überbauungsplan Hotel Heiden betrifft die Grundstücke Nrn. 50 und 52 (Fläche innerhalb Bauzone) und teilweise das Grundstück Nr. 1340. Die Grundstücke Nrn. 50 und 52 (Bereich Überbauungsplan) sind der Kurzone zugewiesen. Das Grundstück Nr. 1340 liegt in der Grünzone mit dem Zweck zur Erholung (GRiE).
3. Der Überbauungsplan Hotel Heiden schafft die planerische Grundlage für die umfassende Sanierung und Erweiterung (Restaurations- und Wellnessbereich) des Hotels Heiden. Der Überbauungsplan Hotel Heiden ermöglicht zudem im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung die Realisation einer Photovoltaikanlage.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Überbauungsplans vorgeprüft. Mit Bericht vom 20. April 2023 wurde der Überbauungsplan Hotel Heiden vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.
5. Der Überbauungsplan Hotel Heiden wurde vom 21. November 2022 bis zum 20. Dezember 2022 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei schriftliche Eingaben eingereicht. Die Eingaben konnten im weiteren Planungsprozess im Überbauungsplan Hotel Heiden berücksichtigt werden.
6. Der Überbauungsplan Hotel Heiden lag vom 25. Mai 2023 bis zum 26. Juni 2023 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen den Überbauungsplan Hotel Heiden ein.
7. Der Gemeinderat Heiden erliess den Überbauungsplan Hotel Heiden am 15. August 2023 und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 11. September 2023 bis zum 10. Oktober 2023 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee

Die Gemeinde Heiden ist Teil des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee. Im Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee werden verschiedene Massnahmen (u.a. Siedlungsdichte, Gestaltung des Siedlungsübergangs zur offenen Landschaft, Anpassung an den Klimawandel, Mobilitätsmanagement) im Einflussbereich des Überbauungsplans Hotel Heiden formuliert. Die optimale Einbettung in die Landschaft und die künftige Funktion des Grünraums werden mit konkreten Vorgaben in den Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans Hotel Heiden sichergestellt. Die Anzahl der Abstellplätze wird auf das betrieblich notwendige Mass beschränkt. Veloabstellplätze werden in genügender Anzahl vorgeschrieben. Der Überbauungsplan Hotel Heiden ist mit den Vorgaben aus dem Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee vereinbar.

b) Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Heiden als grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Die Gemeinde Heiden hat demnach ein ausgewogenes Angebot an Arbeitsplätzen und Gütern des täglichen Bedarfs auszuweisen und bildet einen Stützpunkt mit regionalen Einrichtungen. Der kantonale Richtplan führt in Kapitel S.1.5 aus, dass Kurzonen grundsätzlich für die Überbauung vorgesehen sind und der optimalen Entwicklung des Kantons und der Gemeinden dienen sollen. Im direkten Umfeld des Hotels Heiden legt der kantonale Richtplan Aussichtspunkte und -lagen fest. Mit dem Überbauungsplan Hotel Heiden wird die bestehende Kurzone intensiver ausgenutzt. Mit der geplanten Modernisierung des Hotels Heiden wird das touristische Angebot aufgewertet. Der Überbauungsplan Hotel Heiden berücksichtigt die Richtplanvorgaben.

c) Gemeinderichtplan

Der mit Regierungsratsbeschluss vom 26. September 2023 genehmigte Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden weist das Hotel Heiden einem Erhaltungs- und Aufwertungsgebiet zu. Das Hotel Heiden ist auch dem Perimeter Zentrumsentwicklung zugewiesen. Zentrumsentwicklungen sind seitens Verwaltung und Behörden aktiv zu unterstützen, sofern sie sich mit dem Ortsbildschutz vereinbaren lassen. Der vorliegende Überbauungsplan Hotel Heiden ist mit den Vorgaben des Gemeinderichtplans der Gemeinde Heiden vereinbar.



3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können u.a. die Bauweise (offen, geschlossen), die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Grösse und Abstände der Bauten, die Firstrichtung und Dachform, die Materialwahl und Fassadengestaltung, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität definiert werden. Der Überbauungsplan Hotel Heiden berücksichtigt den Regelungsbereich von Art. 39 BauG.

b) Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften (SBV) dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Zudem darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden.

c) Gemäss Art. 17 des Baureglements der Gemeinde Heiden (BauR) ist für die Kurzzone keine Ausnützungsziffer definiert. Es sind drei Vollgeschosse und drei teilweise sichtbare Geschosse zulässig. Das heutige Bauvolumen des Hotels Heiden weist abweichend zur Regelbauweise vier Vollgeschosse und fünf teilweise sichtbare Geschosse auf. Die Abweichung entspricht dem genehmigten Gestaltungsplan Kurhotel. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan Hotel Heiden werden in Bezug auf die bestehenden Bauvolumen keine zusätzlichen Abweichungen ermöglicht. In Ergänzung zum Gestaltungsplan Kurhotel werden mit dem vorliegenden Überbauungsplan Hotel Heiden die Baufelder C, D und E neu definiert. Für die Baufelder C, D und E samt den Sonderbauvorschriften werden keine gegenüber die Regelbauweise hinausgehenden Abweichungen gewährt.

d) Gemäss Art. 25 BauG Abs. 1 sind in Kurzonen nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Kurbetrieb und der Erholung dienen. Das Baureglement kann weitere Bauten wie Wohnbauten, Hotels, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Kliniken usw. zulassen (Abs. 2). Gemäss Art. 19 Abs. 1 BauR sind Hotels in der Kurzzone zonenkonform. Der Überbauungsplan Hotel Heiden schafft die planerische Grundlage für die umfassende Sanierung und Erweiterung des Hotels Heiden. Die Grünzone GRiE dient gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG der Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen. Kleinbauten und Anlagen wie u.a. Gartenhäuser, Schrebergärten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen (Abs. 3). Der in der GRiE liegende Bereich des Überbauungsplans Hotel Heiden ist als Grünbereich festgelegt. Gemäss Art. 18 Abs. 3 SBV sind untergeordnete, dem Zweck der Erholung dienende Bauten und Anlagen und Versickerungs- und Retentionsanlagen zulässig. Die mit dem Überbauungsplan Hotel Heiden geplante Nutzung entspricht dem jeweiligen Zonenzweck. Die Beurteilung der Zonenkonformität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens obliegt der zuständigen Gemeindebehörde.

e) Der Überbauungsplan Hotel Heiden erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Überbauungsplan Hotel Heiden kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Hotel Heiden wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Heiden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Nachführungsplaner ERR Raumplaner AG (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Baukoordinationsdienst (Axioma)
- Betriebliches Rechnungswesen
- Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Rekurs 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]).

Versandt am: 20. Nov. 2023



Dölf Biasotto, Regierungsrat

5000.2021-1302