



Herisau, 13. Dezember 2023

Gemeinde Heiden; Überbauungsplan Rosental (Änderung ehemaliger Gestaltungsplan Rosental); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 1. November 2023 ersucht die Gemeinde Heiden um die Genehmigung des Überbauungsplans Rosental (altrechtlich: Gestaltungsplan) durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Der Überbauungsplan Rosental betrifft die Grundstücke Nrn. 329, 337, 340 und 2021. Die Grundstücke 329 und 2021 sind im Zonenplan der Kernzone K3 zugewiesen. Die Grundstücke Nrn. 337 (Trottoir) und 340 (Strassenparzelle) sind im Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet.
3. Die Raiffeisenbank Heiden plant an ihrem Hauptsitz einen Erweiterungsbau. Die Gemeinderat Heiden beabsichtigt aufgrund dessen den bestehenden Überbauungsplan Rosental (vom Regierungsrat am 10. Oktober 2006 genehmigt) anzupassen. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental sieht eine Erweiterung des Baubereichs A1 sowie zwei Grundflächen für die Terrassennutzung vor.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf der Änderung des Überbauungsplans Rosental vorgeprüft. Mit Bericht vom 18. Februar 2022 konnte der Gemeinde Heiden, vorbehältlich notwendiger Anpassungen, ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental wurde vom 1. August 2022 bis zum 14. September 2022 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht genutzt.
6. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental lag vom 21. November 2022 bis zum 20. Dezember 2022 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache gegen die Änderung des Überbauungsplans Rosental ein. In der Folge wurde die Einsprache basierend auf einer Einspracheverhandlung zurückgezogen.
7. Der Gemeinderat Heiden erliess die Änderung des Überbauungsplans Rosental am 15. August 2023 und unterstellte die Planung 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) Gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Anforderungen an die Mitwirkung nach Art. 4 RPG sind erfüllt.
- c) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) *Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Das Planungsgebiet ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) dem Gebiet 3, Rosental, mit dem Erhaltungsziel B zugewiesen. Die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume sind zu wahren und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Gemeinden berücksichtigen das Inventar bei der Erarbeitung ihrer entsprechenden Planungen. Im Planungsbericht sind die dafür notwendigen Abklärungen dokumentiert. Der Gemeinderat Heiden kommt zum Schluss, dass die vorliegende Änderung des Überbauungsplans Rosental eine aus der Sicht der Gesamtstruktur stark untergeordnete Anpassung der bestehenden Baute ermöglicht. Massgebende strukturelevante Elemente und Merkmale werden nicht tangiert. Die Beurteilung des Gemeinderates Heiden in Bezug auf das ISOS ist nachvollziehbar. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental berücksichtigt das ISOS.

b) *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) formuliert. Die geplante Änderung des Überbauungsplans Rosental steht nicht unmittelbar im Einflussbereich der Massnahmen des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee. Die Vorgaben sind erfüllt.

c) *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. Mit der Änderung des Überbauungsplans Rosental wird die planerische Grundlage für die Entwicklung und den Weiterbestand der Raiffeisenbank am Standort Heiden geschaffen. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental berücksichtigt die Vorgaben des kantonalen Richtplans.



d) Gemeinderichtplan

Mit Regierungsratsbeschluss vom 26. September 2023 wurde der Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden genehmigt. Gemäss Gemeinderichtplan der Gemeinde Heiden ist das Gebiet des Überbauungsplans Rosental Bestandteil des Perimeters Zentrumsentwicklung. Gemäss Richtplanbeschluss S 2.1.1 sind Zentrumsentwicklungen im Dorfkern und den direkt angrenzenden Bereichen zu unterstützen, soweit es der Schutz des Ortsbildes zulässt. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental, welche den Erhalt und Weiterentwicklung der Raiffeisenbank Heiden zum Ziel hat, entspricht der Vorgabe des Gemeinderichtplans der Gemeinde Heiden.

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 geregelt werden. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental berücksichtigt den Regelungsbereich von Art. 39 BauG.
- b) Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Zudem darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosszahl und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.
- c) In der Kernzone K3 sind drei Vollgeschosse zugelassen. Ein zusätzliches Geschoss wird mit dem Überbauungsplan Rosental nicht beansprucht. In der Kernzone K3 ist gemäss Baureglement keine Ausnützungsziffer festgelegt. Somit kommt Art. 41 Abs. 1 BauG beim Überbauungsplan Rosental nicht unmittelbar zur Anwendung. Mit dem bestehenden und angepassten Überbauungsplan Rosental resultiert gegenüber der Regelbauweise eine zusätzliche Gebäudehöhe von 1.0 m. Die ortsbauliche Situation wird durch die geplante Änderung des Überbauungsplans Rosental nicht massgeblich verändert. Das ursprüngliche ortsbauliche Überbauungskonzept wird auch mit der Änderung des Überbauungsplans Rosental gewahrt.
- d) Mit dem angepassten Überbauungsplan Rosental wird bei der Gebäudelänge wie bisher gegenüber der Regelbauweise eine maximale Gebäudelänge von 62.6 m gewährt (Regelbauweise 36 m). Die Rechtmässigkeit einer Abweichung der maximalen Gebäudelänge von rund 26.6 m wäre heute gemäss der aktuellen Rechtsprechung zumindest in Frage gestellt. Die Änderung des Überbauungsplans Rosental hat keine Auswirkungen auf die maximale Gebäudelänge.
- e) Der Überbauungsplan Rosental erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den vorliegenden Überbauungsplan Rosental kann erteilt werden.

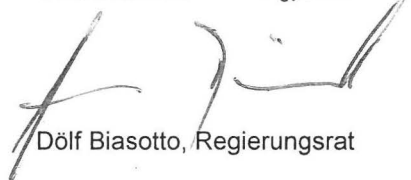


C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Rosental (Änderung ehemaliger Gestaltungsplan Rosental) wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (per Axioma)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9000 St.Gallen (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am: 13. DEZ. 2023



Dölf Biasotto, Regierungsrat

5000.2021-0575