



Herisau, 4. Dezember 2007

**Gemeinde Heiden
Gestaltungsplan „Stapfen“ – Änderung II; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2007 reichte das Gemeindebauamt der Gemeinde Heiden die Änderung II der Sonderbauvorschriften und des Gestaltungsplans „Stapfen“ zur Genehmigung ein.
2. Der Gestaltungsplan „Stapfen“ wurde am 23. November 1993 vom Gemeinderat erlassen und am 4. Juli 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan wurde am 30. Juli 1998 / 18. August 1998 bereits erstmals geändert.
3. Mit den nun eingereichten Änderungen soll im Wesentlichen der Nordwesttrakt des bestehenden Gebäudes aufgestockt werden, womit sich eine Gebäudehöhe für den gesamten Gebäudekomplex von 785 m.ü.M. ergibt (Nordwesttrakt heute: max. 782 m.ü.M.). Weiter soll das Erfordernis der Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche gelten und die Mindestanzahl Abstellplätze für Personenwagen von 18 auf 56 erhöht werden. Mit der Aufstockung soll der Bedarf an Lagerfläche für den im Gestaltungsplangebiet bestehenden Gewerbebetrieb Grossauer Elektro-Handels AG gedeckt werden.
4. Das Planungsamt hat die Änderungen vorgeprüft (vgl. Vorprüfungsbericht vom 27. März 2007).
5. Die Änderungen wurden vom Gemeinderat am 12. Juni 2007 erlassen und lagen vom 28. Juni 2007 bis 27. Juli 2007 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die durch Rückzug erledigt abgeschrieben werden konnte (vgl. Schreiben des Gemeinderates vom 25. September 2007).

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Allgemein gilt, dass mit der Rechtskraft des Nutzungsplans auch dessen Rechtswirkungen einsetzen. Nutzungspläne können unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden: Zum ersten müssen dabei die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, RPG, SR 700); die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sein. Zum zweiten ist mit Blick auf die Rechtssicherheit festzuhalten, dass Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen und nur aus entsprechend gewichtigen Gründen geändert werden dürfen. Art. 37 Abs. 5 BauG umschreibt konkretisierend, dass der Gemeinderat die Überprüfung eines Gestaltungsplans und, falls notwendig, dessen Anpassung an geänderte Verhältnisse anordnet, wenn der Gestaltungsplan nicht innert zehn Jahren verwirklicht wird. Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben. Zur Begründung wird nachvollziehbar angeführt, dass der bestehende Betrieb, die Grossauer Elektro-Handels AG, ihre Lagerräume erweitern will und dafür mehr Raum benötigt. Die Änderung des aus dem Jahre 1993 stammenden Gestaltungsplans ist gerechtfertigt.

3. Nach Artikel 18m des Eisenbahngesetzes (EBG, SR 742.101) bedarf die Bewilligung zur Erstellung und zur Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (Nebenanlagen), der Zustimmung der Bahnunternehmung, wenn die Nebenanlage Bahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen könnte. Eine entsprechende Zustimmung der Appenzeller Bahnen (datiert vom 3. Mai 2007) liegt dem Planungsbericht bei.

4. Mit der Erhöhung des Westtrakts ist eine Abweichung von den Regelbauvorschriften von maximal 0.5m verbunden. In architektonischer Hinsicht wird zwar mit der Aufstockung die Blockwirkung des Gebäudes verstärkt, umgekehrt aber die heute bestehende unruhige Dachgestaltung klar verbessert. Die vorgesehene minimale Abweichung vermag den Anforderungen von Art. 41 BauG zu entsprechen.

5. Die im Vorprüfungsbericht gemachten Beanstandungen sind mehrheitlich berücksichtigt worden.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Gestaltungsplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die Änderung II des Gestaltungsplans „Stapfen“ wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 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: 06. DEZ. 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat