



Herisau, 26. November 2009

**Gemeinde Heiden
Quartierplan Freudenberg, Änderung; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Heiden vom 23. Oktober 2009 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgefragt. Mit gleichem Schreiben ersucht die Gemeinde um die Genehmigung der Teilzonenplanänderung Freudenberg Parz. Nrn. 1977, 1818, 1819, 2022, 802.
2. Der Quartierplan Freudenberg wurde am 22. Juli 1984 vom Regierungsrat genehmigt. Im Zuge einer Teilzonenplanänderung, die eine sinnvolle Bebauung bzw. Parzellierung verfolgte, wurde 1998 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Jahre 2007 wurden die Sonderbauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung angepasst. Die geänderten Sonderbauvorschriften wurden am 28. Juni 2007 vom Departement Bau und Umwelt genehmigt.
3. Das Departement Bau und Umwelt hat die oben erwähnte Teilzonenplanänderung Freudenberg Parz. Nrn. 1977, 1818, 1819, 2022, 802 mit Beschluss vom 23. November 2009 genehmigt. Die Änderung des Quartierplans Freudenberg ist Folge dieser Teilzonenplanänderung.
4. Die vorliegende Quartierplanänderung sieht vor, die im heute rechtskräftigen Quartierplan Freudenberg festgesetzte Baugebietsumgrenzung den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Baugebietsumgrenzung folgt der Zonengrenze zwischen der Wohnzone W2a und der Grünzone im Baugebiet.
5. Vorgängig der erwähnten Zonenplanänderungen wurden zwischen dem Grundeigentümer / Planungsbüro und Vertretern des Planungsamts und des Tiefbauamts / Abteilung Wasserbau Vorgespräche geführt. Ein formelles Vorprüfungsverfahren fand nicht statt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden deshalb Mitberichte der betroffenen Behörden und Amtsstellen eingeholt.
6. Die Quartierplanänderung wurde vom Gemeinderat am 25. August 2009 erlassen und lag vom 5. September 2009 bis 5. Oktober 2009 öffentlich auf. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Im geltenden Quartierplan Freudenberg ist die Baugebietsgrenze als verbindliche Festlegung enthalten. Aufgrund der Teilzonenplanänderung soll diese Abgrenzung der neuen Situation angepasst werden, um eine Überbauung in denjenigen Teilen zu ermöglichen, die neu der Wohnzone W2a zugewiesen wurden. Insofern ist naheliegend, die im Quartierplan als Baugebietsabgrenzung bezeichnete Grenze nun entlang der Grenze zwischen der Wohnzone W2a und der Grünzone im Baugebiet zu ziehen. Wörtlich ist die Bezeichnung allerdings insofern nicht mehr ganz korrekt, als die Abgrenzung nicht mehr das Baugebiet betrifft. Denn Grünzonen im Baugebiet zählen gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. i BauG ebenfalls zum Baugebiet. Die Abgrenzungslinie selbst ist aber nach wie vor sinnvoll, notwendig und zweckmässig, soll doch damit das überbaubare Gebiet vom nicht überbaubaren Gebiet getrennt werden. So verstanden steht einer Genehmigung nichts im Weg.
3. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Quartierplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die Änderung des Quartierplans Freudenberg (3. Änderung) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 200.00 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 (restl. 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: **27. NOV. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat