



Gemeinde Heiden; Quartierplan Nord - Ost; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 2. Mai 2017 reichte der Gemeinderat Heiden den Quartierplan Nord - Ost in vierfacher Ausführung beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein und ersuchte um die Genehmigung des Planungsinstruments.
2. Mit dem Quartierplan Nord - Ost soll die Erschliessung und die Bebauung des östlichen Teil des Gebiets Nord neu geregelt werden. Hierzu soll im Geltungsbereich des neuen Quartierplans der bisherige Quartierplan Nord vom 2. Februar 1982 und 3. Januar 1984 sowie die Änderung vom 22. Oktober 1996 aufgehoben werden. Als Grundlage für den notwendigen Ausbau des Quartieranschlusses an die Kantonsstrasse ist eine neue Erschliessungsstrasse geplant, welche einen Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 229 und einen versetzten Wiederaufbau vorsieht.
3. Der Quartierplan Nord - Ost wurde am 24. Mai 2013 vom damaligen Planungsamt vorgeprüft. Die in der Vorprüfung geforderten Anpassungen wurden umgesetzt.
4. Der Gemeinderat Heiden verabschiedete am 2. Juli 2013 den Quartierplan Nord - Ost zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Mit Entscheid vom 21. März 2017 erliess der Gemeinderat den Quartierplan Nord - Ost mit einer kleinen Anpassung der Sonderbauvorschriften und wies die Einsprachen ab. Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde Heiden gingen zwei Rekurse beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein. Infolge Rückzugs wurden beide Rekurse abgeschrieben.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht (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.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die Planung wurde öffentlich aufgelegt. Die Rekurse werden mit separatem Beschluss abgeschrieben.



3. Mit dem Quartierplan Nord - Ost wird die Grundlage für eine Erschliessung und Bebauung des Gebiets Nord geschaffen, welche seit Jahren blockiert ist. Somit kann auch die ehemalige Pension Nord baulich weiterentwickelt werden, welche seit einigen Jahren leer steht. Die Abweichungen von der Regelbauweise beschränken sich auf die Baubereiche A, B und C im Bereich der Pension Nord und erlaubt eine situativ angepasste Bebauung mit zum Teil reduzierten baulichen Möglichkeiten in der Höhe. Die Abweichungen liegen innerhalb der Vorgaben gemäss Art. 41 BauG.

4. Die Genehmigung für den Quartierplan Nord - Ost kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Nord - Ost wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Heiden (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonal Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - RA lic. iur. Iris Zindel, Marktplatz 4, Postfach 547, 9004 St. Gallen (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - RA Dr. iur. Walter Locher, Museumstrasse 35, Postfach 41, 9004 St. Gallen (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - RA Dr. iur. Kurt Steiner, Sonnenstrasse 5, 9000 St. Gallen (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - RA lic. iur. Piergiorgio Giuliani, Ebni 3, Postfach 143, 9053 Teufen (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - RA lic. iur. Werner Rechsteiner, Unterer Graben 1, Postfach 637, 9001 St. Gallen (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Erna Spirig-Roth, Wiesweg 3, 9413 Oberegg (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Michaela und Dominic Städler, Nord 194, 9410 Heiden (A-Post Plus; Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Regeln über den Fristenstillstand finden keine Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind beizulegen.

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **18. NOV. 2019**



Departement Bau und Volkswirtschaft i.V.

Alfred Stricker