

EINSCHREIBEN

Gemeinde Heiden
Planung und Baubewilligungen
Kirchplatz 6 / Postfach 64
9410 Heiden

Heiden, 29. August 2022

Mitwirken Richtplanung Heiden Quartier «Sonnenberg»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen Bezug auf den Richtplanbeschluss S 1.3.2 «Verzicht auf bisherige Bauenwicklungsgebiete», namentlich zum Gebiet Sonnenberg West.

In diesem Abschnitt werden einzelne Kriterien zum Verzicht aufgezeigt, aber nicht auf die einzelnen Gebiete speziell eingegangen. Gerne würden wir erfahren, welche Kriterien aus Ihrer Sicht zum Verzicht des Bauenwicklungsgebietes Sonnenberg West beigetragen haben. Aus unserer Sicht ist dies schwer nachvollziehbar und eine weitere Verschlechterung unserer Parzelle.

Weiter möchten wir Ihnen unsere aktuellen Herausforderungen beschreiben, welche die Auszonung durch die Gemeinde Heiden mit sich brachte und wie diese gelöst werden könnten.

Wir ersuchen Sie, unseren Bericht sowie den Anpassungsvorschlag zu prüfen und uns entsprechende Rückmeldung in den dafür vorgesehenen Antwort-Zellen zu geben.

Freundliche Grüsse

Patrizia Sigrist

René Sigrist

1. Ausgangslage:

Das Haus «Sonnenberg 498» besteht seit dem Stallausbau 1983 aus zwei Wohneinheiten, wovon eine vermietet ist. Seit 1983 leben in diesem Haus ständig zwei Parteien. Die Parzelle 811 stand ab 30.01.73 in der WE-Zone. Trotz Einsprachen wurde die Parzelle 811 durch die Gemeinde Heiden am 26.10.2005 entschädigungslos ausgezont. Ab diesem Zeitpunkt gilt das Haus als zonenfremde Baute. Änderungen bedürfen der Zustimmung vom Kanton, welche sehr restriktiv sind. Im Jahr 2019 wurde trotz weiterer Einsprachen der bestehende Quartierplan von 1983 aufgehoben. Im hängigen Baulinienplan ist keine Erschliessungsvariante zu unserem Haus mehr ersichtlich. Lediglich in einem Satz wird abgehandelt, dass eine Erschliessung gewährleistet werden muss. Jetzt, im Jahre 2022, entscheidet die Gemeinde Heiden, unsere Parzelle aus dem Bauentwicklungsgebiet zu nehmen.

	Antwort
Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde Heiden eine Parzelle mit einer permanent von zwei Parteien bewohnten Liegenschaft auszonen musste. Es wären auch weitere Parzellen am Siedlungsrand in Frage gekommen, auf welchen sich keine Wohnbauten befinden. Bei Parzellen ohne Wohnbauten hat eine Auszoning vor allem finanzielle Auswirkungen. Steht aber ein bewohntes Gebäude auf der Parzelle ist es nicht nur der finanzielle Schaden, es kommen auch zusätzliche Einschränkungen für die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft dazu.	

2. Vision Sonnenberg:

Dekarbonisierung, Energiestrategie - das sind die aktuellen Herausforderungen, um dem Klimawandel zu begegnen. Wir möchten unser Haus in eine klimafreundliche Zukunft führen und möglichst energieautark betreiben. Dafür besitzt diese Liegenschaft sehr grosses Potenzial. Mit eigenem Quellwasser ausgestattet könnte kostbar aufbereitetes Wasser bis zu einem gewissen Grad ersetzt werden. Zusätzlich ist die sonnige Lage vom Morgen bis am Abend ideal für die bereits auf dem Dach installierte PV-Anlage. Dank der optimalen Sonneneinstrahlung wird mehr Strom erzeugt als benötigt wird.

Die Strom- und Wasserversorgung im Haus lässt sich optimieren. Zum Beispiel würden wir gerne eine Garage für zwei Autos mit Ladegerät für Elektroautos bauen. Leider ist dieses Vorhaben durch die (bestehende) Topologie und der Auszoning in die Landwirtschaftszone zu einem sehr schwierigen Unterfangen geworden. Wie oberhalb erwähnt ist unser Haus durch die Auszoning als zonenfremde Baute mit Bestandsrecht definiert. Zusätzliche Anbauten und Änderungen können nur bewilligt werden, wenn sie sich ins - vom Kanton definierten Landschaftsbild - einordnen.

	Antwort
<p>Seit 2019 beschäftigen wir uns mit dem Garagenprojekt. Mit dabei ist auch ein Architekt, welcher sich mit Bauten ausserhalb der Bauzone auskennt. Es wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet und auf Nachhaltigkeit, Praxistauglichkeit und Landschaftsbild bewertet. Von der Nachhaltigkeit und Praxistauglichkeit ist eine Garage westseitig die optimalste Variante. Es kann bestehende Infrastruktur genutzt werden (Abwasserleitungen und Kanalisationsschacht bereits vorhanden, auch die Strominstallation erfolgt westseitig). Ein kurzer Weg würde zum Eingang führen. Ebenfalls geplant ist ein kleiner Technikraum zwischen Garage und Hauswand. So können Grossgeräte komfortabel über die Garage transportiert werden. Kurze Leitungsanschlüsse ins Haus sind ebenfalls von Vorteil. In Absprache mit dem Architekten wurde diese Variante so weit wie möglich ins Landschaftsbild integriert. So ist die Garage gegenüber der ersten Variante 1983 auf zwei Garagenplätze reduziert worden. Ebenfalls ist statt einer Stützmauer eine Böschung vorgesehen um die Garage optisch vom Gebäude zu trennen.</p> <p>Leider ist eine Unterflurgaragierung, sowie eine Veränderung der Strassenführung laut Kanton nicht bewilligungsfähig.</p> <p>Durch die Auszonung ist es deshalb für unsere Liegenschaft nicht möglich, eine nachhaltige Garagierung zu realisieren.</p> <p>Wir haben während der Planung einige Abstriche gemacht, sowie zusätzliche - für ein besseres Landschaftsbild - Optionen eingeplant. Wir sind gerne bereit für das Landschaftsbild entsprechende Änderungen zu akzeptieren. Sind aber Änderungen gefordert, welche nicht nachhaltig oder praxistauglich sind, so sehen wir die bestehende Zufahrt (von der Langmoosstrasse bis zu unserer Liegenschaft) als die bessere Variante an, was bedeutet, dass die Parzellen Nr. 1603 und 1604 nicht wirtschaftlich überbaut werden können.</p>	

3. Abwägung zum Verzicht des Gebietes Sonnenberg West aus dem Bauentwicklungsgebiet

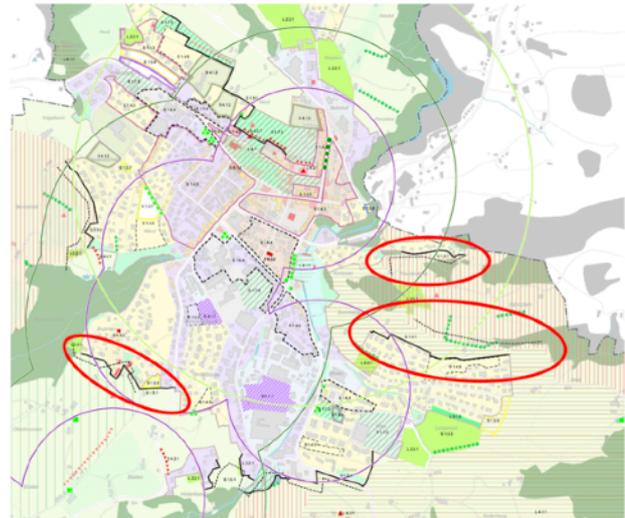
Es ist für uns nicht nachvollziehbar aus welchen Gründen das Gebiet Sonnenberg West Ihrer Ansicht nach aus dem Bautentwicklungsgebiet entlassen werden soll. Untenstehend finden Sie Abwägungspunkte, welche wir im Planungsbericht herausgelesen haben und näher darauf eingehen wollen.

Abwägungspunkte		Antwort
Schlechte Anbindung	Die Zufahrt zur Liegenschaft ist schlecht. Es gab im Jahre 1996 und 1997 von den Eigentümern je einen Antrag zur Erschliessung, welche aber nicht bewilligt wurden. Ebenfalls ist für uns nach der Auszonung und Aufhebung des Quartierplans durch die Gemeinde Heiden keine Möglichkeit vorhanden, diese Situation zu ändern.	
Ortsbauliche Lage	Mit dem damals rechtskräftigen Quartiersplan «Sonnenberg» aus dem Jahre 1983 wurde aufgezeigt, dass die ortsbauliche Lage eine Erschliessung ermöglicht. Da sich während dieser Zeit die Topologie nicht geändert hat ist dies weiterhin möglich, wäre da nicht die Auszonung und die Aufhebung des Quartierplans durch die Gemeinde Heiden gewesen.	
Naturgefahren	Als Naturgefahren sind Oberflächengewässer und Murgänge im Geoportal ersichtlich. Diese Gefahren sind topologisch (Fels) oberhalb von unserer Liegenschaft vorhanden. Wenn sich Murgänge bilden, würden sich diese nach unserem Verständnis nach unten Richtung Bauzone bewegen und würden in der Bauzone höheren Schaden anrichten, weil sie auf dem Weg noch mehr Erdmasse mitschleppen können. Eine Entlassung aus dem Bauentwicklungsgebiet infolge Naturgefahren scheint uns dementsprechend nicht der richtige Weg. Vielmehr wäre eine Erschliessung und Überbauung der oberen Parzellen wirksamer. So können die aufgeführten Gefahrenherde kurz nach ihrer Entstehung gestoppt werden.	

Abwägungspunkte		Antwort
Energie	<p>Im Richtplantext 3.1 «Energiekonzept» heisst es: «die Gemeinde Heiden setzt sich als Teil der Energiestadt-Region im Appenzellerland für die effiziente Nutzung von Energie, den Klimaschutz und erneuerbaren Energien sowie umweltverträgliche Mobilität ein».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Quartier «Sonnenberg» verfügt über eine lange Sonnenscheindauer pro Tag, welche mit PV-Anlagen zu Strom umgewandelt werden kann. Die mittlere Einstrahlung pro Jahr beträgt über 1400kWh/m². Warum will die Gemeinde Heiden nicht das gesamte Flächenpotenzial vom Quartier Sonnenberg nutzen? - Wir würden gerne auf umweltverträgliche Mobilität (Elektroauto) umsteigen. Leider ist es wegen der Auszonung durch die Gemeinde Heiden schwierig bis unmöglich eine Ganzjahreszufahrt zu unserer Liegenschaft mit Garage und Ladestation zu realisieren. 	
	<p>Gibt es noch weitere Abwägungspunkte, welche hier nicht aufgeführt sind? Wenn ja, welche? Und wie wurden diese bewertet?</p>	

4. Änderung der Siedlungsbegrenzungslinie

Mit dem neuen Richtplan gedenkt die Gemeinde Heiden, die Parzelle 811 und weitere aus dem Siedlungsbegrenzungsgebiet herauszunehmen. Im Richtplan Siedlung/Landschaft wird in der Legende suggeriert, dass die neuen Siedlungsbegrenzungslinien gemäss neuem kantonalen Richtplan übernommen werden. Dies ist aber im Gebiet Sonnenberg nicht der Fall. Der kantonale Richtplan (Inkrafttretung am 1. April 2022) definiert immer noch die Hecke oberhalb der Parzelle 811 als Siedlungsbegrenzungslinie.



Siedlung

Ausgangslage	Planungsziel	Maßnahmen	Beschreibung	Strategie
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Bauzonenabgrenzung	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.3 Wohnnutzung	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.3 Mischgebiet	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.4.3 Erhaltungs- und Aufwertungsgebiet	gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.4.4 Entwicklungsgebiet verdichten	gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.4.5 Entwicklungsgebiet überbauen	gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	S 1.5.1 Siedlungsbegrenzungslinie	gemäss kantonalen Richtlinien / neu
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Kantonales Interessengebiet Tourismus	gemäss kant. Richtplan

Die Antwort vom kantonalen Raumplaner lautet wie folgt:

«Der Kanton hat die maximalen Siedlungsbegrenzungslinien festgesetzt um die Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone zu schützen. Wie aus dem Richtplandtext ersichtlich, wurden diese erstmals 1987 festgesetzt.

Gemäss der aktuellen Version des Gemeinderichtplans beabsichtigt die Gemeinde, die kantonalen Siedlungsbegrenzungslinien entsprechend dem Plan anpassen zu lassen. Dazu ist ein Antrag an den Kanton zur Anpassung dieser Siedlungsbegrenzungslinien vorgesehen. Wenn ein entsprechender Antrag vorliegt, wird der Kanton diese im Rahmen der nächsten periodischen Nachführung des Richtplans prüfen.»

(Email vom 12.08.2022, 18:09Uhr)

Hier möchte sich die Gemeinde Heiden selber beschränken, obwohl dies gemäss kantonaalem Richtplan überhaupt nicht notwendig ist und eine weitere Verschlechterung unserer Parzelle bedeutet.

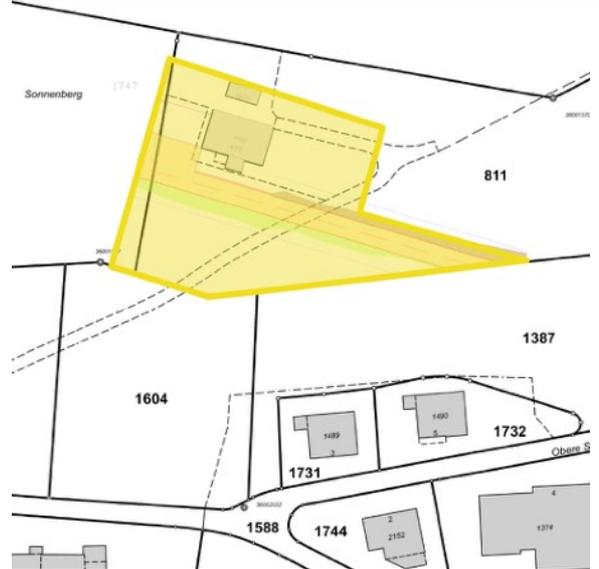
5. Auswirkungen Erschliessung «Sonnenberg»

Gemäss Baulinienplan «Sonnenberg» ist nur noch davon die Rede, dass die Erschliessung zu unserer Parzelle sichergestellt sein muss. Wenn die Erschliessung «Sonnenberg» keine Ganzjahreszufahrt zu unserem Haus vorsieht, welche mit einem normalen Elektroauto (kein SUV) befahren werden kann, so bedeutet das eine Verschlechterung von der bestehenden Zufahrt, was wir nicht akzeptieren können.

6. Anpassungsvorschlag für den zukünftigen Richtplan

Die bereits geführten Gespräche mit dem Kanton AR (Bauen ausserhalb der Bauzone) haben aufgezeigt, wie schwierig es ist eine Zufahrt mit Garage nachhaltig ausserhalb der Bauzone zu realisieren. Dabei haben wir uns Hilfe bei einem Architekten geholt, welcher sich mit den entsprechenden Gestaltungsleitlinien auskennt. Wir sind schon einige Kompromisse eingegangen und haben die Pläne entsprechend angepasst. Leider werden bereits kleine Terraineingriffe und eine geringfügige Veränderung der Zufahrt (trotz zugesichertem Rückbau des nicht mehr benötigten Zufahrtsabschnitts) als nicht Bewilligungsfähig angesehen.

Aus diesem Grund wäre unser Vorschlag, die Parzelle 811 mindestens soweit einzuzonen, dass eine der beiden untenstehenden Zufahrtsvarianten, welche wir bereits mit dem Kanton besprochen haben, realisiert werden kann.

Variantenvorschlag 1: WEST	Variantenvorschlag 2: OST
	
<p>Die Variante wurde mit Starhaus AG (Besitzerin der Parzelle 1603) zusammen besprochen. Sie würde nach erster Einschätzung am wenigsten Einzonungsfläche benötigen.</p>	<p>Diese Variante beruht auf alten Dokumenten (1975?), wo vorübergehende Zufahrtsmöglichkeiten zur Parzelle 811 aufgezeigt wurden.</p>

Mit einer minimalen Einzonungsfläche der Parzelle 811 für eine Ganzjahreszufahrt mit zwei Garagen könnte unserer Einschätzung nach die «Schwierigkeiten bei der Erschliessung...» (Zitat Richtplantext, S. 22) einiges entschärft werden.

Damit eine Teil-Einzonung sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung möglich ist, soll das ganze Gebiet «Sonnenberg West» weiterhin im Bauentwicklungsgebiet bleiben. Ebenso soll die Siedlungsbegrenzungslinie weiterhin gemäss dem kantonalen Richtplan (Inkrafttretung: 01.04.2022) definiert bleiben und keine Veränderung erfahren.

Antwort

Freundliche Grüsse

Patrizia Sigrist

René Sigrist

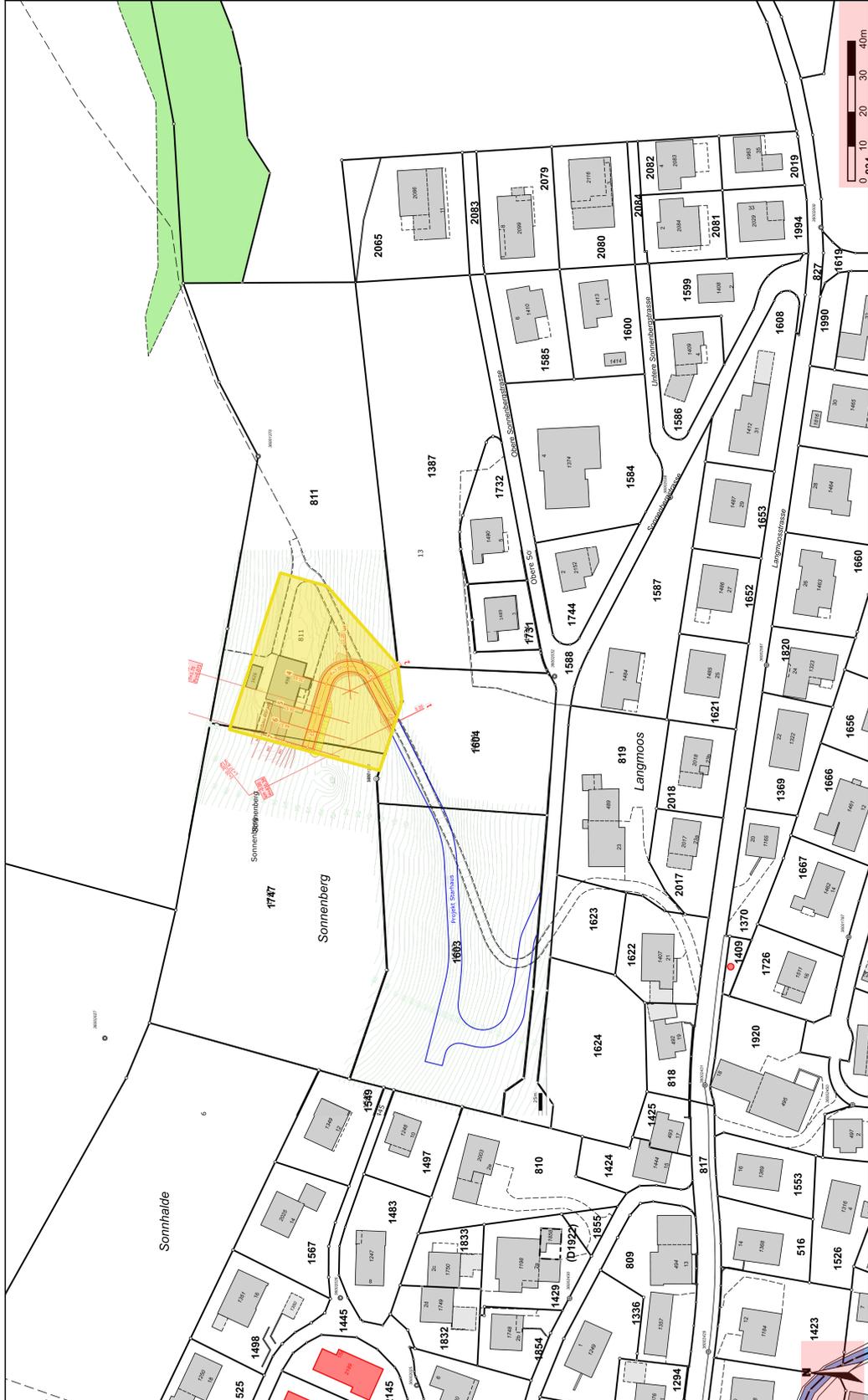
Anhänge:

- Erschliessungsvariante OST
- Erschliessungsvariante WEST
- Projektstudie: Garagierung Sonnenberg 498

Anhang 2: Erschliessungsvariante West

IG-GIS

Erschliessungsvariante WEST "Sonnenberg Priz. 811"



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
 20.06.2022

Maßstab 1:1'000
 Koordinaten 2758'622, 1'256'392

Anhang 3: Projektstudie: Garagierung Sonnenberg 498

