



Projekt Nr. 2.012.1.049

29. Oktober 2015

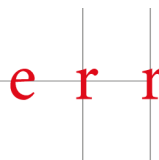
Baulinienplan Sonnenberg

Planungsbericht

Stand Auflage

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau

Kasernenstrasse 39 | 9102 Herisau | T +4171 353 00 80 | herisau@err.ch



V:\012_heiden\012_1_049_blp_sonnenberg\2_berichte

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Sämtliche Plandarstellungen sind nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41 (0)71 353 00 80

Fax +41 (0)71 353 00 81

herisau@err.ch

www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
	1.1 Situation und Anlass der Planung	4
	1.2 Aufgabenstellung	5
	1.3 Ablauf der Planung	5
2	Randbedingungen	6
	2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
	2.2 Weitere Kriterien	8
3	Baulinienplan	9
	3.1 Perimeter	9
	3.2 Inhalt	9
	3.3 Verhältnis zum bestehenden Quartierplan	9
4	Interessenabwägung	10
5	Information und Mitwirkung	10
6	Vorprüfung	10
7	Rechtsverfahren	11
8	Genehmigung	11
9	Anhang	11

1 Ausgangslage

1.1 Situation und Anlass der Planung

Der vorliegende Baulinienplan betrifft das Gebiet Sonnenberg am südöstlichen Dorfrand von Heiden. Der Perimeter ist teilweise bereits bebaut. Für die weitere Überbauung des Gebiets plant die Gemeinde seit langem die Fertigstellung bzw. Erweiterung der ursprünglich geplanten Erschliessung, die aus verschiedenen Gründen noch nicht fertig realisiert wurde.

Für das Planungsgebiet existiert ein rechtskräftiger Quartierplan aus dem Jahr 1985 (Quartierplan Sonnenberg inklusive Ergänzung, dat. 19.03.1985). Mit der Neuauflage des Zonenplans 2002 wurde die Bauzone im Gebiet Sonnenberg reduziert (d.h. die Parzellen Nr. 811 und 1747 wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen), so dass ein Teil des Quartierplanperimeters seither ausserhalb der Bauzone liegt. Zudem wurde die Quartierplanpflicht für das gesamte Gebiet aufgehoben. Der bestehende Quartierplan Sonnenberg wurde bis jetzt nicht an die neue Bauzonengrenze angepasst.

Aufgrund der Bauabsichten verschiedener Eigentümer sollen nun mit der vorliegenden Planung die Grundlagen für die weitere Erschliessung des Planungsgebiets den heutigen Bedürfnissen angepasst und damit die Ausgangslage für die Realisierung verbessert werden.



Orthofoto
(Quelle: geoportal.ch,
Zugriff am 08.07.2013)

1.2 Aufgabenstellung

Weil die Sonderbauvorschriften des bestehenden Quartierplans Sonnenberg aus dem Jahr 1985 (inkl. Ergänzung) nicht mehr zeitgemäss, bereits erfüllt oder durch übergeordnete Vorgaben ausreichend gesichert sind, soll der bestehende Quartierplan durch einen Baulinienplan ersetzt werden. Die noch relevanten Planinhalte werden in den Baulinienplan übernommen.

1.3 Ablauf der Planung

Für den Baulinienplan Sonnenberg kommt das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. des kantonalen Baugesetzes zur Anwendung. Entsprechend sind mindestens folgende Schritte nötig:

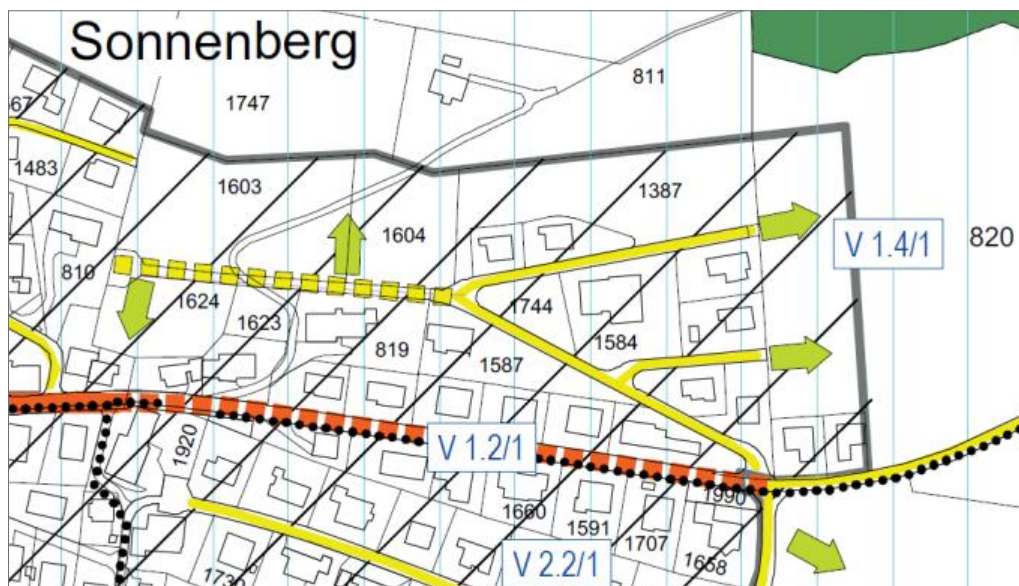
- » Entwurf Baulinienplan
- » Vorprüfung durch den Kanton
- » Information Grundeigentümer, Anstösser und Öffentlichkeit
- » Öffentliche Auflage
- » Evtl. Einspracheverfahren
- » Erlass (durch den Gemeinderat)
- » Genehmigung (durch das Departement Bau und Umwelt)

2 Randbedingungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Kantonale Planungen: Die kantonale Richtplanung und der kantonale Schutzzonenplan enthalten keine für die vorliegende Planung relevanten Einträge.

Kommunale Richtplanung: Im kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft ist das Planungsgebiet als Wohngebiet mit niedriger bis mittlerer Dichte ausgewiesen. In der Richtplan-karte Verkehr/Infrastruktur wird die Erschliessung des Gebiets Sonnenberg aufgezeigt. Die vorliegende Planung entspricht den Richtplan-Inhalten.

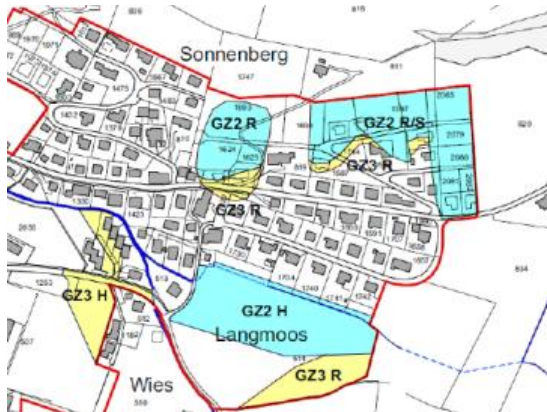


Kommunaler Richtplan
(Quelle: geoportal.ch)

Zonenplan Nutzung: Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan Nutzung der Gemeinde Heiden liegt das Planungsgebiet in der Wohnzone W2a.

Zonenplan Schutz (2015): Vom Baulinienplan Sonnenberg sind keine kommunal geschützten Objekte betroffen.

Zonenplan Gefahren (2015): Gemäss Zonenplan Gefahren (genehmigt 2015) liegen Teile des Planungsgebiets in der Gefahrenzone 2 (Rutschgebiet / Steinschlag).

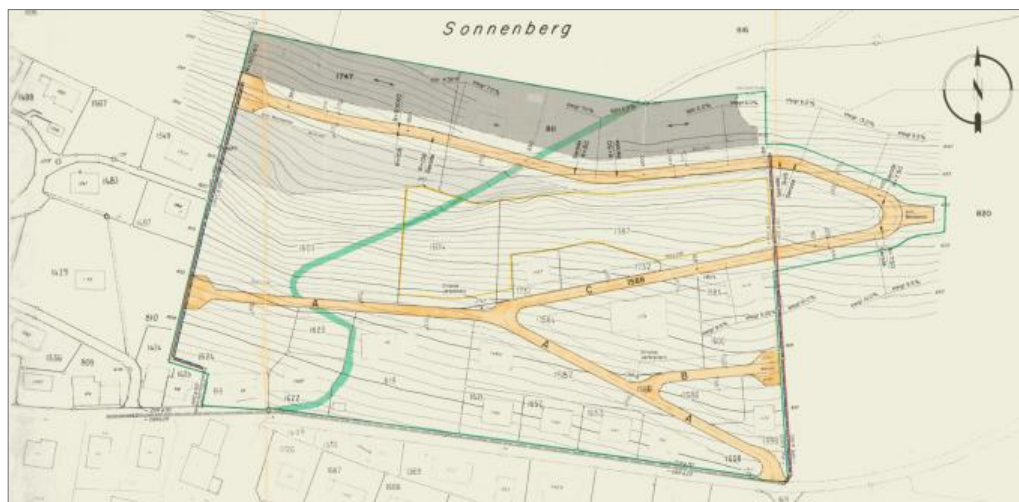


Zonenplan Gefahren
(Quelle: geoportal.ch)

Rechtskräftiger Quartierplan Sonnenberg: Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan aus dem Jahr 1985 mit einer Ergänzung des selben Datums.

Der bestehende Quartierplan Sonnenberg enthält nur wenige Festlegungen. Neben dem Geltungsbereich werden Strassenbaulinien festgelegt und einzelne Vorgaben zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung gemacht. Der Strassenabstand beträgt zumeist fünf Meter. Bis auf den westlichen Ast und die heute ausserhalb der Bauzone liegenden Bereiche der ursprünglich geplanten Erschliessung ist die Sonnenbergstrasse fertig gebaut. Die untere Sonnenbergstrasse wurde nach Osten verlängert. Sie erschliesst drei Parzellen, die kürzlich überbaut wurden bzw. kurz vor der Überbauung stehen.

Die Ergänzung zum Quartierplan bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Planungsgebiets (gelb markierter Bereich) und macht Aussagen zur Erschliessung und Gestaltung für eine Bebauung mit Terrassenhäusern. Diese wurde allerdings nie realisiert. Sie entspricht nicht mehr den aktuellen Absichten der Grundeigentümer und der Gemeinde.



Quartierplan Sonnenberg 1985
(Quelle: ERR sowie geoportal.ch)

2.2 Weitere Kriterien

Auch die nachfolgend aufgelisteten Kriterien wurden anhand der bestehenden Plangrundlagen überprüft. Sie führen zu keinerlei Einschränkungen für die vorliegende Planung.

Lärmbelastung: Für die Zone W2a gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es wird davon ausgegangen, dass die Planungswerte eingehalten werden können.

Wald: Es wird kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung tangiert.

Naturgefahren: Der Grossteil des Planungsgebiets liegt in der Gefahrenzone 2. Aufgrund der Hangneigung und der Bodenbeschaffenheit ist mit Rutschungen und teilweise mit Steinschlag zu rechnen. Die Erschliess- und Bebaubarkeit ist in dem seit langem eingezonten und teilweise auch bebauten Gebiet nicht in Frage gestellt, hingegen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Auflagen zur Gefahrenabwehr zu verfügen.

Gewässerschutz: Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, der dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer dient. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Nicht zulässig sind insbesondere Lagerbehälter mit mehr als 250 000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können. Mit der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Konflikte.

Gewässerraum: Innerhalb des Perimeters befinden sich keine Gewässer.

Altlasten: Für das Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Sollte wider Erwarten während der Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600) sicherzustellen.

Nicht ionisierende Strahlung: Es gibt keine bekannten Strahlenquellen in der unmittelbaren Umgebung.

3 Baulinienplan

3.1 Perimeter

Der Perimeter des Baulinienplans Sonnenberg umfasst alle bestehenden und künftigen Anstösser der Sonnenbergstrasse (inkl. Obere und Untere Sonnenbergstrasse). Jene Parzellen, die zwar innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Quartierplans, aber ausserhalb der heutigen Bauzone liegen, sind kein Bestandteil des Baulinienplans. Dasselbe gilt für die bereits erschlossenen und bebauten Parzellen entlang der Langmoosstrasse, die durch die Baulinien nicht tangiert werden.

3.2 Inhalt

Der vorliegende Baulinienplan basiert zum einen auf der bereits seit Jahren ausparzellierten, aber im westlichen Teil noch nicht fertig gebauten Strasse (Parzelle Nr. 1588), zum anderen auf einem vom Grundeigentümer ausdrücklich geforderten Erschliessungskonzept für die Parzellen Nr. 1387 und 1604 (siehe Anhang).

Strassenbaulinien: Aufgrund des vorliegenden Strassenprojekts und der bestehenden Strassenparzelle wird mit Strassenbaulinien ein Korridor festgelegt. Die festgelegten Baulinien gelten absolut und unabhängig von der späteren Lage der fertiggestellten Strassenabschnitte. Für die bereits gebauten Strassen und den westlichen Ast der Sonnenbergstrasse wird durchgehend ein Strassenabstand von 4.0 m festgelegt. In den Einlenkerbereichen werden die Baulinien analog zum bestehenden Quartierplan etwas grosszügiger geführt, um einen allfälligen späteren Ausbau zu ermöglichen. Für die projektierte Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 1387 gilt zugunsten einer besseren Überbaubarkeit ein reduzierter Strassenabstand von 3.0 m.

Fuss- und Fahrweg: Der bestehende Fuss- und Fahrweg (Zufahrt zur Liegenschaft Assek. Nr. 498), der quer durch das Gebiet führt, ist grundsätzlich zu erhalten, kann aber bei Bedarf an die Parzellierung und Bebauung angepasst werden. Dies kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

3.3 Verhältnis zum bestehenden Quartierplan

Mit dem Ersatz des Quartierplans Sonnenberg 1985 durch den Baulinienplan entstehen einzelne abweichende Festlegungen. Der Strassenabstand wird von fünf auf vier Meter reduziert, dies entspricht dem kantonalen Strassengesetz. Die Sonderbauvorschriften des Quartierplans entfallen.

Der Quartierplan von 1985 (inkl. Ergänzung) wird durch separaten Beschluss parallel zur Inkraftsetzung des Baulinienplans aufgehoben.

4 Interessenabwägung

Wie die vorangehenden Kapitel aufzeigen, steht der Baulinienplan Sonnenberg in keinem unvereinbaren Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zum kantonalen Richt- und Schutz-zonenplan oder zur kommunalen Richt- und Zonenplanung. Vielmehr dient der Baulinienplan der Erschliessung von seit vielen Jahren blockierten Baulandreserven im Siedlungsgebiet und ist folglich von grossem öffentlichen Interesse.

Die Ziele, die mit den Sonderbauvorschriften des aufzuhebenden Quartierplans Sonnenberg 1985 angestrebt wurden, sind entweder bereits erreicht oder aber durch anderweitige Bestimmungen ausreichend gesichert. Nachdem mit der Zonenplanrevision von 2002 (genehmigt im Jahr 2005) die Quartierplanpflicht aufgehoben wurde, ist der Ersatz des Quartierplans durch einen Baulinienplan (ohne Sonderbauvorschriften) gerechtfertigt und zweckmässig.

5 Information und Mitwirkung

Die Grundeigentümer, Anstösser und die Öffentlichkeit wurden vor der öffentlichen Auflage über das Vorhaben informiert.

Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden verschiedene Gespräche geführt.

6 Vorprüfung

Die Planunterlagen wurden 2013 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Schreiben vom 19. November 2013 hat das Departement Bau und Umwelt zum Planungs-vorhaben kritisch Stellung bezogen, aber auch festgestellt, dass eine Genehmigung des Baulinienplans in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Erschliessung und Bebauung des ganzen Gebietes sichergestellt ist.

Zwischenzeitlich konnte mit dem Eigentümer der künftigen Strassenparzelle GB 1588 nach langen Verhandlungen eine Lösung gefunden werden. Das Strassenprojekt und die notwendigen Dienstbarkeiten sind rechtsgültig unterzeichnet. Damit steht der Weiterführung des Verfahrens nichts mehr im Wege.

Die seitens des für die Naturgefahren zuständigen Oberforstamtes geäusserten Vorbehalte hinsichtlich der Ergänzung der Gefahrenkarte konnten in der Zwischenzeit ebenfalls erledigt werden (Genehmigung des neuen Zonenplans Gefahren durch den Regierungsrat 16. Juni 2015).

7 Rechtsverfahren

Für den Baulinienplan Sonnenberg kommt das ordentliche Verfahren gemäss BauG Art.45 ff zur Anwendung. Die Planunterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Der Quartierplan von 1985 (inkl. Ergänzung) wird durch separaten Beschluss parallel zur Inkraftsetzung des Baulinienplans aufgehoben.

8 Genehmigung

Der Baulinienplan Sonnenberg tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt in Rechtskraft.

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt am:

9 Anhang

- » Verlängerung Obere Sonnenbergstrasse, Eingangsdatum 16. Nov. 2015
- » Strassenprojekt Sonnenberg West, Hersche Ingenieure AG, dat. 07.07.2015