

A-Post+

Amt für Raum und Wald
z. Hd. Herr Markus Fäh
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau

Heiden, 24. Mai 2023

Genehmigungsprüfung kommunaler Richtplan Heiden

Sehr geehrter Herr Fäh

In der Medienmitteilung der Gemeinde Heiden vom 12. Mai 2023 war zu lesen, dass der kommunale Richtplan Heiden dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt wurde.

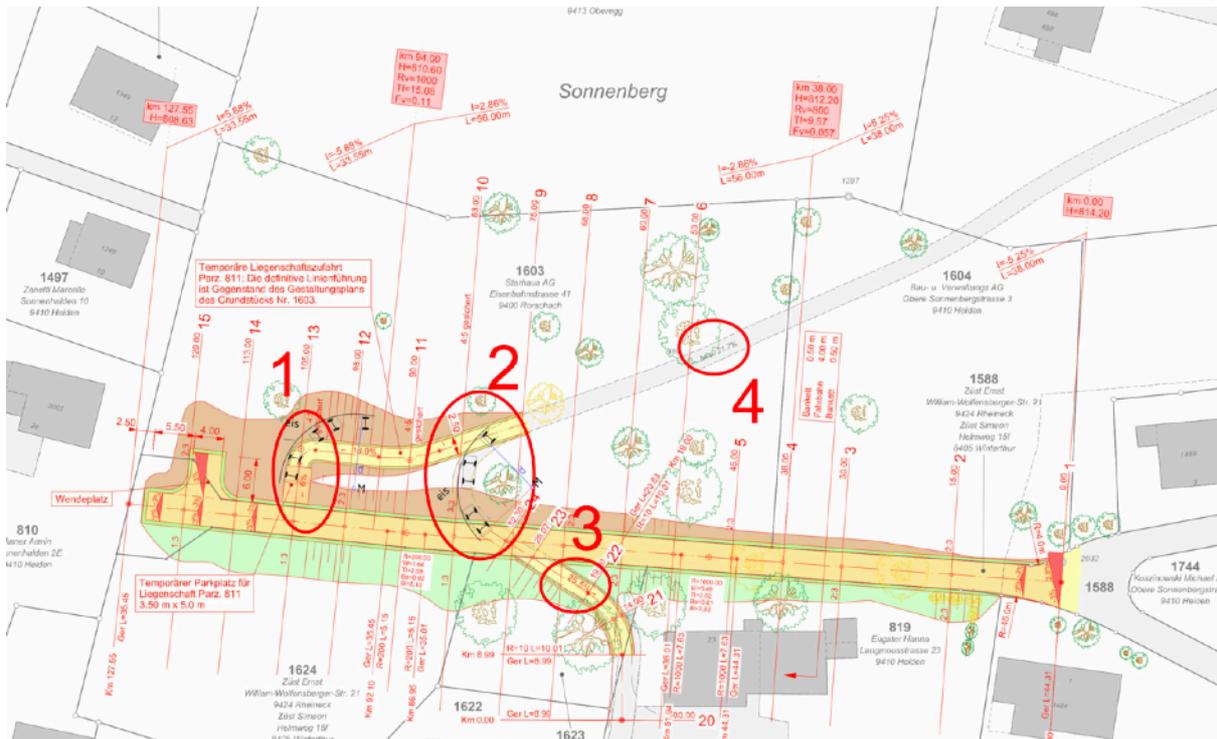
Wir bitten Sie vor der Genehmigung des kommunalen Richtplans die Gemeinde Heiden zu verpflichten, einen runden Tisch mit allen Parteien und Einsprechern vom unbebauten Gebiet «Sonnenberg» abzuhalten um etwaige Änderungen in den Richtplan miteinfließen zu lassen. Dies mit Unterstützung des ARE.

Grund:

Wir sehen anhand des am Mitwirkungsverfahren auferlegten Richtplans keine nachhaltige und gesetzeskonforme Erschliessungsmöglichkeit zu unserem Wohnhaus. Bei dem im Jahre 2019 bewilligten Baulinienplan als Ersatz für den Quartierplan (1985) wurde die damals eingetragene Erschliessungsstrasse ersatzlos gestrichen. Im aktuellen Baulinien Planungsbericht steht lapidar: «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.» Was dies für Folgen hat und wie wir versucht haben, der Gemeinde Heiden unsere Anliegen aufzuzeigen, erfahren Sie auf den kommenden Seiten.

Aktuelles Baugesuch «Verlängerung Sonnenberg West» (16.02.2023)

Wie sich der Satz aus dem Planungsbericht Baulinienplan Sonnenberg «[Fahrweg]... kann aber bei Bedarf an die Parzellierung und Bebauung angepasst werden.» auf die Planung auswirkt lässt sich am aktuell laufenden Baugesuch begutachten:



<p>Anstelle der bestehenden Zufahrt mit einem Kurveninnenradius von ca. 5m (2) ist die Verschiebung nach Westen mit einer Einfahrt rechtwinklig zur geplanten Westerschliessung vorgesehen. Danach ist eine enge Kurve (1) mit Kurveninnenradius von ca. 1m Richtung Osten geplant, um wieder in die bestehende Zufahrt zu gelangen.</p>	<p>Diese Zufahrt wird durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und PKW's genutzt. Ein typischer Wendekreis für PKW's liegt zwischen 10-12m. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhänger wird der Wendekreis noch grösser. Die geplante Zufahrtsänderung ist mit ihrem Kurveninnenradius von 1m für PKW's und landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht befahrbar.</p>
<p>Der untere Teil der Zufahrt soll mit einer Steigung von 25.5% (3) an die geplante Westerschliessung angeglichen werden damit über diese den oberen Teil der Zufahrt erreicht werden kann.</p>	<p>Aktuell beträgt die maximale Steigung zu unserer Liegenschaft 21.7% (4). Mit dieser Lösung wird die Zufahrt abermals steiler und ist ein weiterer nachteiliger Punkt für unsere Liegenschaft.</p>
<p>Es wird von einer temporären Lösung gesprochen.</p>	<p>Wie lange diese "temporäre" Lösung dauert ist nirgends schriftlich festgehalten. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich statt um ein Provisorium um ein Providurium handelt. Darum soll zuerst ein verbindlicher Gestaltungsplan aufgelegt werden, wo auch die Zufahrt zu unserer Liegenschaft definiert wird.</p>
<p>Unsere Zufahrt kann auch von Anwohnern am westlichen Ende der Sonnenbergstrasse als Abkürzung genutzt werden.</p>	

Genauso wie sich eine Gemeinde für ihre Einwohner verantwortlich fühlt (oder fühlen sollte), fühlen wir uns als Liegenschaftsbesitzer verantwortlich für unsere Mieter und Pächter. Daher können wir aus oben genannten Gründen diesem Vorschlag so nicht zustimmen.

An einem persönlichen Treffen mit der Bauherrin wurde mir erklärt, dass diese Lösung notwendig ist, um die VSS-Normen zu erfüllen (s. Technischer Bericht: Erschliessung Sonnenberg West, S. 10).

Dies erweckt den Anschein, dass der geltende Baulinienplan Sonnenberg vorgängig nicht gründlich genug auf allfällige Normeneinhaltung abgeklärt wurde.

Keine nachhaltige Bebauung

Der Quartierplan 1985 sah vor, dass sämtliche Liegenschaften nur von einer Seite her mit einer Zufahrt erschlossen werden. Im Baulinienplan 2019 ist dies nicht mehr so. Bei der Parzelle 1387 sind nach Baulinienplan zwei bestehende Wohnhäuser neu auf zwei Seiten durch Zufahrtsstrassen "erschlossen". Ebenfalls wird dies bei der Parzelle 1603 der Fall sein, muss noch unsere Zufahrt grundlegend erhalten bleiben. Entgegen dem Quartierplan von 1985 führt das zu mehr unüberbaubarer Fläche und somit einer kleineren Ausnützungsziffer.

Aus unserer Sicht ist die definierte Erschliessung vom Baulinienplan Sonnenberg – mit Ausnahme der westlichen Erweiterung – nicht nachhaltig. Es wird sehr viel nicht bebaubare Fläche geopfert, teils Wohnhäuser werden von mehr als einer Seite erschlossen, die Parzelle 1603 wird durch den Erhalt unserer Zufahrt in zwei Teile getrennt und kann ebenfalls nicht optimal überbaut werden.



Keine Gesprächsbereitschaft der PBK Heiden

Mehrere Versuche, ein Gespräch mit der Planung- und Baukommission Heiden zu erhalten, brachten keinen Erfolg. Ebenfalls wurde die aktive Teilnahme am Mitwirkungsverfahren mit einem Standardtext als «erledigt» deklariert. Dies erweckt den Eindruck, dass die Planungs- und Baukommission Heiden nicht an einem aktiven Austausch mit den direkt betroffenen Bewohner interessiert ist.

Grobe Chronik

06.05.2022	Email von PBK Heiden (Hr. Rohner) -> Terminfindung Erschliessung Sonnenberg (Aufgrund Kündigung U. Holenstein Termine nur bis 15. Juni 2022. Termine leider nur bis 17.00Uhr)
06.05.2022	Email an PBK Heiden (Hr. Rohner) -> Berufsbedingt und durch Stau an der Autobahnbaustelle SG frühestens 17.00Uhr möglich
11.05.2022	Email von PBK Heiden (Hr. Rohner) -> Schwierig einen Termin zu finden. Werde mich wieder melden.
06.06.2022	Email an PBK Heiden (Hr. Rohner): Nachfrage aktueller Stand der Terminfindung
08.06.2022	Email von PBK Heiden (Hr. Rohner) -> Sehr geehrter Herr Sigrist Vielen Dank für Ihre Anfrage. Die Verfahrensleitung liegt in diesem Fall bei uns. Aufgrund von diversen Abklärungen zwischen Bauherrschaft, Kanton und Gemeinde wird vorläufig auf einen Besprechungstermin verzichtet. Bei Bedarf werden wir uns wieder bei Ihnen melden.
20.06.2022	Öffentliche Orientierungsversammlung Ortsplanung Heiden -> - Verzicht Besuchstermin seitens Gemeinde Heiden öffentlich zur Diskussion gebracht - Anschliessend nach kurzem Gespräch mit Hr. Häderli Email mit Dokumenten und der Bitte um ein Treffen an Hr. Häderli gesendet
Juni/Juli?	<i>Ein Besprechungstermin mit Hans-Peter Häderli, Alex Zeller, Beatrice Metzger und mit Daniel Rohner hat inzwischen stattgefunden, allerdings wurden wir darüber nicht informiert.</i>
03.07.2022	Email an PBK Heiden (Hr. Häderli) -> Nachfrage, was an diesem Treffen besprochen wurde und warum wir nicht informiert wurden.
04.07.2022	Email von PBK Heiden (Hr. Häderli) -> Beantwortung vom Inhalt des Treffens. Keinen Absatz, warum wir darüber nicht informiert wurden.
29.07.2022	Einschreiben an PBK Heiden (Hr. Häderli) -> Bitte um Stellungnahme warum wir nicht über das Treffen informiert wurden. Antwortfrist bis 31.08.2022
29.08.2022	Einschreiben an PBK Heiden Mitwirkungsverfahren

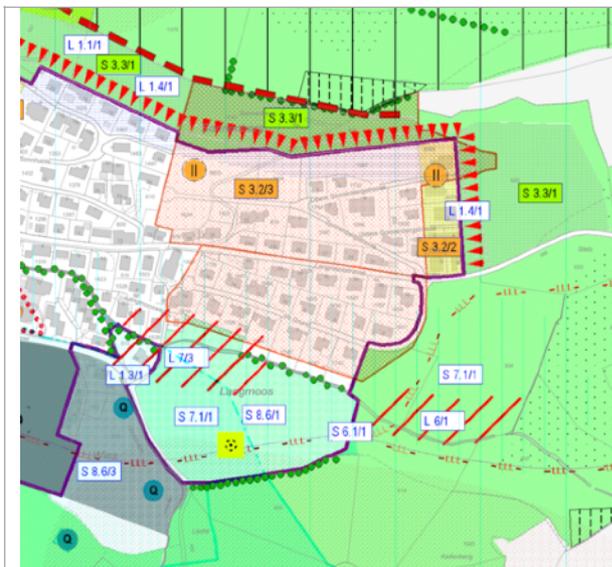
Grobe Chronik

01.10.2022	Brief an alle Gemeinderäte «Mitwirkungsbericht Raumplanung / Aufforderung zur Stellungnahme der offenen Fragen» mit Bitte um einen Besprechungstermin. -> Bis zum 24.05.2023 noch keine einzige Antwort erhalten.
11.04.2023	Aufsichtsbeschwerde an den Gemeinderat Heiden weil die PBK den am 29.07.2022 eingeschriebenen Brief (Antwortfrist 31.08.2022) bis jetzt immer noch nicht beantwortet hat.
05.05.2023	Antwortbrief der Regionalen Bauverwaltung (Fr. Rausch) -> ...dass von Seite der Gemeinde auch Ihre Interessen stets vertreten wurden und eine Verbesserung der Erschliessung Ihres Grundstücks immer in die Lösungsfindung miteinbezogen wurde. -> Es erscheint mir wichtig ein persönliches Gespräch mit Ihnen zu führen...
31.05.2023	Gesprächstermin mit Frau Rausch bei uns

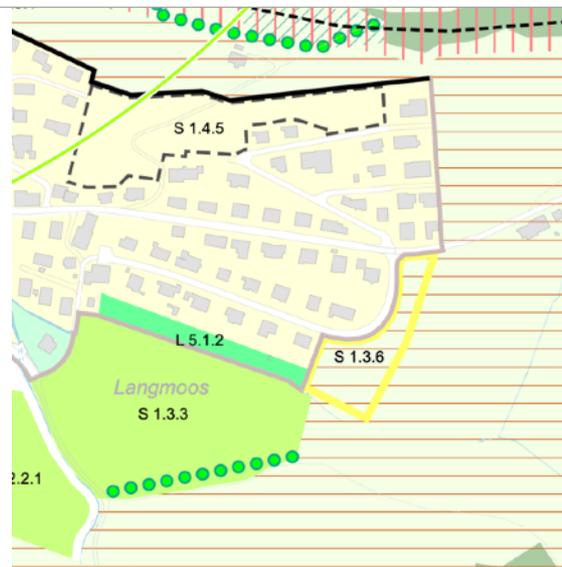
Wir sind sehr froh, dass sich endlich ein Gesprächstermin ergeben hat, wo wir die unterschiedlichen Ansichten besprechen können. Schön wäre es gewesen, wenn dieser Zeitpunkt viel früher stattgefunden hätte und nicht erst über eine Aufsichtsbeschwerde zustande gekommen ist.

Interessenskonflikt mit der geplanten Erschliessung im Grund

Im Planungsbericht 2022 ist ersichtlich, dass im Quartier «Grund» eine neue Fläche Bauland eingezont wird.



Auszug Richtplan 2015



Auszug aus Planungsbericht 2022

Eigentümer dieser Grundstücksfläche ist Einwohnergemeinde Heiden (s. Auszug Geoportal im Anhang).

Bei den damaligen Einsprachen zum Baulinienplan «Sonnenberg» heisst es in der Antwort vom Departement Bau und Volkswirtschaft (29.05.2017, Baulinienplan Sonnenberg; Aufhebung Quartierplan Sonnenberg; Genehmigung», 5000.2016-0435):

«Das Departement Bau und Volkswirtschaft würde zwar einem Quartier- oder Gestaltungsplan, welcher nebst der Erschliessung die Überbauung sämtlicher unüberbauter Parzellen im Baugebiet Sonnenberg regelt, den Vorzug geben, wobei auch durchaus andere Erschliessungsvarianten vorstellbar wären. Mangels Quartierplanpflicht im Zonenplan erweist sich der Baulinienplan in Anbetracht des grossen kommunalen Ermessensspielraums jedoch als vertretbar und damit im Sinne von Art. 49 Abs. 2 BauG als genehmigungsfähig»[Seite 5, 3d)]

«Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass sich die dem Baulinienplan Sonnenberg zugrunde liegende Planung als vertretbar erweist und diese im Rahmen des kommunalen Planungsermessens liegt.» [Seite 5, 4a)]

Beim Entscheid des Obergerichts (Urteil vom 25. Oktober 2018) heisst es dann auf Seite 5, Erwägungen 2.: «... Soweit den Gemeinden bei der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung Planungsautonomie zusteht, insbesondere wenn es für die Beurteilung auf die örtlichen Verhältnisse ankommt, hat sich die Rekursbehörde bei der Ermessenskontrolle allerdings Zurückhaltung aufzuerlegen.»

Anhand den obigen Aussagen konnte sich die Gemeinde Heiden mit Unterstützung des Kantons bevorteilen und 2005 eigene Grundstücksflächen nicht auszonen. Diese «Bauflächenreserve» wird nun im aktuellen Planungsbericht 2022 wieder reaktiviert und ist bereits im Gemeindebudget aufgelistet.

Bezeichnung	Voranschlag 2023	Finanzplan 2024	Finanzplan 2025	Finanzplan 2026
Verkauf Müllersberg 404	-620'000	-	-	-
Verkauf Teilparzelle 514 Langmoos/Kellenberg	-	-718'200	-	-
Verkauf Parzelle 1901 Schützengasse	-1'150'000	-	-	-
Verkauf Poststrasse 29 (nach Entwidmung)	-380'000	-	-	-
Sanierung Müllersberg 406 (Schopf)	30'000	320'000	-	-
Gesamttotal	813'000	3'779'300	9'156'000	10'066'000
Investitionen Verwaltungsvermögen	2'883'000	3'440'000	9'156'000	10'066'000
Veränderungen Finanzvermögen	-2'070'000	339'300	-	-

Auszug: Voranschlag Gemeinde Heiden

Die Gemeinde Heiden stellt also Ihr Interesse – den Grundstücksverkauf «Grund» –höher ein, als den Anwohnern vom «Sonnenbergquartier» eine nachhaltige und normenkonforme Erschliessung zu ermöglichen.

Schlussfolgerungen

- Die westliche Verlängerung der Sonnenbergstrasse, wie sie auch im Quartierplan 1985 eingezeichnet ist, erachten wir als nachhaltig und sinnvoll. Leider wurde trotz damaliger Einsprachen keine äquivalente Erschliessung für unsere Liegenschaft eingeplant sondern auf den bestehenden Fahrweg verwiesen. Die aktuelle Lage dieses Fahrwegs lässt ohne Versetzung keine normgerechte Verlängerung der Sonnenbergstrasse zu. Nach der Auszonung 2005, einem Baulinienplan 2019 wo keine äquivalente Erschliessung für uns vorgesehen war, einem Ausschluss als einziges Haus aus dem Siedlungsgebiet (Planungsbericht 2022), wehren wir uns gegen eine weitere Verschlechterung wenn unsere Zufahrt auch noch geändert werden soll.
- Die Entwicklung vom Siedlungsinern nach aussen unterstützen wir. Was uns im Gebiet «Sonnenberg» fehlt ist eine nachhaltige Planung der Bauzonengrenze, wo auch nachträgliche, zukünftige Erschliessungen nach aussen normgerecht erweitert werden können.
- Aus unserer Sicht plant die Gemeinde Heiden nicht nachhaltig genug. Hierfür müssten an den aktuellen Siedlungsrändern Bedingungen geschaffen werden, welche eine zukünftige Erweiterung ohne jetzt schon sichtbaren Einschränkungen zulässt. Bei einer zukünftigen Erweiterung sprechen wir nicht von einigen Jahrzehnten sondern einem längeren Zeitraum. Es ist Tatsache dass wenn eine Bauzone erst einmal mit Wohnungen verbaut wurde, es recht schwierig bis unmöglich ist eine Erschliessung zu ändern.
- Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die angedachte Erschliessung im Quartier «Sonnenberg» nachhaltig betrachtet wird. Jetzt, im unbebauten Zustand, können noch Änderungen angebracht werden. Wir wollen nicht, dass es durch die aktuelle undurchdachte Planung zu folgenden Situationen kommen kann:

Hinterbissaustrasse, Heiden (früher)	Hinterbissaustrasse, Heiden (2022)
	
	



Hasenbühlweg, Einlenker Werdstrasse, Heiden
(aktuell)



Hasenbühlweg, Einlenker Werdstrasse, Heiden
(geplant)

