

Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Tel. +41 71 353 67 71
raumentwicklung@ar.ch
www.ar.ch

Herisau, 20. März 2023 / AZe

Alex Zeller
Abteilungsleiter
Tel. +41 71 353 67 91
Alex.Zeller@ar.ch**Bauermittlungsentscheid**
RaumplanungBKD 2022-1025
Gemeinde Nr. 2022-0079**Lage / Betroffenes Objekt / Verfügungsgegenstand**

<i>Gemeinde</i>	Heiden	<i>Parzelle Nr.</i>	811, 1747, 1604, 1603
<i>Lage</i>	Sonnenberg	<i>Assekuranz Nr.</i>	498
<i>Gegenstand</i>	Anbau Garage mit Anpassung Zufahrtsstrasse (3 Varianten)	<i>Gesuchsdatum</i>	10. Oktober 2022

Gesuchsteller

<i>Vorname / Name</i>	René und Patrizia Sigrist
<i>Adresse</i>	Sonnenberg 498
<i>PLZ / Ort</i>	9410 Heiden

A. Sachverhalt

1. Vorliegendes Bauermittlungsgesuch soll die Frage klären, ob für das Gebäude Assek. Nr. 498 auf der Parzelle Nr. 811 westseitig ein Garagenanbau erstellt und dieser mit einer neuen Zufahrt erschlossen werden kann. Dafür soll die bestehende ostseitige Erschliessung zurückgebaut werden. Es sollen drei Varianten geprüft werden. Weitere Details sind dem Bauermittlungsgesuch zu entnehmen.

2. Zu dem Vorhaben wurden mit der Abteilung Raumentwicklung bereits mehrere Varianten besprochen. Mit Mail vom 2. Juni 2021 an den damaligen Projektverfasser wurden bereits zwei Varianten beurteilt, wovon die darin enthaltene Variante 1 weitgehend der nun vorliegenden Variante 2 entspricht. Aufgrund der nötigen südseitigen Geländeänderungen und hohen Stützmauern wurde diese Variante als nicht bewilligungsfähig beurteilt. In der vorliegenden Zusammenstellung (Interessenabwägung) sind diese unter Punkt 3.4 auf Seite 16 aufgeführt.



3. Zu vorliegender Parzelle Nr. 811 respektive Gebäude Assek. Nr. 498 ist bei der Abteilung Raumentwicklung folgendes Baugesuch aktenkundig:

- BKD-Nr. 2011-0842 Fotovoltaikanlage / Wärmepumpe (Luft/Wasser)

4. Mit den vorliegenden Varianten 1 und 3 liegt ein grosser Teil der vorgesehenen Erschliessung im Bereich der südlichen Liegenschaften Parzellen Nrn. 1603 und 1604. Diese Parzellen sind gemäss dem kommunalen Zonenplan der Gemeinde Heiden der Wohnzone W2a zugewiesen, welche von einem Sondernutzungsplan (Baulinienplan) überlagert wird.

5. Das Vorhaben befindet sich nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Heiden in der Landwirtschaftszone. Schutzzonen oder -objekte sind nach dem kantonalen Schutzzonenplan nicht betroffen. Gestützt auf die Gefahrenhinweiskarte 1:10'000, Los 2 (Mittelland/Vorderland, 2009) liegt die Zufahrt auf der Parzelle Nr. 811 sowie ein Teil der geplanten Garage in einem potentiellen Transit- und Ablagerungsgebiet für Rutschungen und Hangmuren.

6. Die Koordination mit der Abteilung Wald und Naturgefahren fand statt.

B. Erwägungen

Formelles

1. Zur Abklärung wichtiger, konkreter Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kann gemäss Art. 101 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; bGS 721.1) ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden. Dem Gesuch sind alle Unterlagen beizulegen, die zur Abklärung der gestellten Fragen nötig sind.

2. Im Rahmen des vorliegenden Bauermittlungsgesuchs soll die Frage geklärt werden, ob für den westseitigen Garagenanbau an das Gebäude Assek. Nr. 498 sowie eine dafür nötige neue Erschliessung (drei Varianten) eine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden kann. Es sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie das Vorhaben geeignet umgesetzt werden könnte. Zu diesem Anliegen ist festzuhalten, dass das Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 101 BauG geeignet ist, konkrete Fragen zu beantworten. Das Bauermittlungsverfahren ist nicht dazu gedacht, dass die Baubewilligungsbehörde ihrerseits Vorschläge und Alternativen aufzeigt. Die Abteilung Raumentwicklung hat im Vorfeld in den Gesprächen und Schriftverkehr ausführlich zu den baulichen Möglichkeiten geäussert. Deshalb beschränkt sich die nachfolgende Beurteilung hauptsächlich auf die gestellten Fragen und den eingereichten baulichen Möglichkeiten.

Zuständigkeit

3. Innerhalb der Bauzone ist für die Beurteilung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit dem Baureglement (Nutzungszone, Grenzabstände, usw.) gemäss Art. 97 Abs. 1 BauG die Gemeindebaubehörde zuständig.

4. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen gemäss Art. 97 BauG einer raumplanerischen Bewilligung des Amts für Raum und Wald.

Zulässigkeit / Gestaltung

5. Die Gesuchsteller sind Eigentümer der Liegenschaft Parzelle Nr. 811 und des Gebäudes Assek. Nr. 498. Im Jahre 2005 wurde die Parzelle ausgezont und liegt in der Landwirtschaftszone. Somit ist hier vom massgeblichen Referenzzeitpunkt vom 25. Januar 2005 (Rechtskraft Nutzungsplanung) auszugehen, als das Gebäude und das Gebiet zur Nichtbauzone zugewiesen wurden.

6. Somit ist der westliche Garagenanbau und eine neue Erschliessung nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV zu beurteilen.

Dieser Vorschrift zufolge können bestehende Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, wiederaufgebaut und massvoll erweitert werden, wenn diese mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Art. 24c RPG stellt eine Konkretisierung der Bestandesgarantie dar. Die Bestandesgarantie ist nur auf altrechtliche Bauten und Anlagen anwendbar, „die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde“. Massgebender Stichtag ist das Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972. Grund dafür ist, dass mit diesem Gesetz erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde. Aufgrund der Auszonung der Parzelle Nr. 811 ist vorliegend der massgebliche Referenzzeitpunkt der 25. Januar 2005. Als Änderungen fallen sowohl bauliche Änderungen – innen oder aussen – als auch Zweckänderungen, die bauliche Massnahmen bedingen, in Betracht. Nach Art. 42 Abs. 1 RPV ist die Änderung teilweise und die Erweiterung massvoll i.S. von Art. 24c RPG, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Dabei ist die Identität unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3). Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden (lit. a). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens erfolgen. Die gesamte Erweiterung darf sowohl bezüglich Gesamtfläche weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten.

Für die Beurteilung ist demnach der rechtmässige Zustand und Nutzung des Gebäudes Assek. Nr. 498 (Wohnhaus mit zwei Wohnungen gemäss GWR-Register) und des Gebäudes Assek. Nr. 1626 (Brunnenhaus, Lagergebäude gemäss GWR-Register) auszugehen. Beim Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges traditionelles Appenzellerhaus, bei welchem der westliche Scheunenbereich ausgebaut und auf der Südseite mit einem Wintergartenanbau ergänzt wurde. Insbesondere die Ostfassade und einzelne Bereiche der Südfassade sind nach wie vor in der herkömmlichen Bauart erhalten. Sämtliche Fenster weisen traditionelle Appenzellerdächli sowie begleitende Fensterläden auf. Die Fassaden sind mit kleinformatigen rotbraunen Holzrundschildeln (Ostfassade), sowie im ehemaligen Scheunenbereich mit kleinformatigen ebenfalls rotbraunen Eternitschildeln verkleidet. Der bestehende Sockel tritt auf der Südfassade geschosshoch in Erscheinung. Die bestehende Erschliessung ist seit dem Jahre 2005 unverändert und besteht aus zwei asphaltierten oder betonierten Betonstreifen mit einer Breite von ca. 2.50 m – 2.80 m, einem vollflächig asphaltierten Wendebereich im östlichen Bereich, sowie einem nach Westen und hinter das Haus führenden teilweise vollflächig befestigtem Zufahrtsbereich. Die übrige Umgebung ist weitgehend unverändert. Der westliche wie auch östliche Gartenbereich ist nach den Luftbildern (Orthofoto) in ähnlicher Form bereits ersichtlich.

Diese Feststellung ist nicht ganz korrekt. Es sind rundherum Eternitschildeln verbaut. Die Ostseite besteht aus kleineren Rundschildeln. Die anderen drei Seiten bestehen aus rechteckigen, grösseren Eternitschildeln.

7. In der Beilage "Interessenabwägung" ist unter Punkt 3.3 eine Berechnung der zustehenden Erweiterungsflächen aufgeführt. Als bestehende Flächen resultiert eine anrechenbare Bruttogeschossfläche Wohnen von 367 m² und einer Bruttonebenfläche von 87.7 m² was Total einer Gesamtfläche von 454.7 m² entspricht. Gemäss beigelegtem Situationsplan Mst. 1:500 ist der westliche Garagenanbau mit den Massen 8.78 m x 6.40 m angegeben, was einer Erweiterung der Bruttonebenfläche von 56.20 m² entspricht. Die Erweiterungen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Brutto-Nebenfläche liegt im zulässigen rechnerischen maximalen Mass. Sowohl die maximal je 30% als auch die Obergrenze von 100 m² würden eingehalten.

- Im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens müsste die Flächenberechnung mit nachweislichen Plangrundlagen oder Herleitungen zum Massgeblichen Referenzzeitpunkt 25. Januar 2005 und dem geplanten Vorhaben vorgelegt werden. Dazu wären noch ergänzend Schnittpläne für den Bestand sowie das neue Vorhaben beizulegen.

8. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt eine geringfügige Erweiterung als teilweise Änderung. Es darf sich jedoch gemessen an der bestehenden Baute nur um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung handeln, welche die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen wahrt. Ob die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, ist auf Grund einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen. In Betracht zu ziehen sind dabei insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen, Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem. Das Gebäude hat seit dem Jahr 2005 durch bereits erteilte Baubewilligungen lediglich kleine äussere Veränderungen erfahren (Fotovoltaikanlage).

Das vorgesehene Garagengebäude führt zu einer deutlichen Veränderung in der Landschaft. Folglich gilt zu beurteilen ob das neue Garagengebäude gesamtheitlich betrachtet die Identität des bestehenden Gebäudes noch wahren kann. Art. 42 Abs. 1 RPV gibt vor, dass eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll zu beurteilen ist, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen noch gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

Für die südliche hangseitige Zufahrt mit einem Vorplatz von 5.5 m resultiert zu den bestehenden Höhenkurven eine seitliche Stützmauer von, je nach Varianten der Zufahrt, bis zu 4.0 m. Für die Einfahrt in die Garagen muss das Terrain auf einer Breite von ca. 8.0 m abgetragen und verändert werden. Bezugnehmend auf den Vorbestand, bei welchem das bestehende Gebäude von Wiesland umgeben in der bestehende Topografie steht, sowie bereits durch eine bestehende Erschliessung erschlossen ist, sind die vorgesehenen Massnahmen als massive Veränderungen zu werten, bei welchen gesamthaft die Identität nicht mehr gewahrt werden kann.

9. Gemäss Art. 112 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) haben sich Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Neubauten sowie Umbauten und Renovationen haben sich an traditionellen Gebäuden der herkömmlichen Bauart zumindest in Bezug auf Gebäude- und Dachform sowie Material- und Farbwahl anzupassen und die

Umgebung ist möglichst unverändert zu belassen. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die von ihrem Zweck her an bestimmte Formen, Materialien oder Abmessungen gebunden sind, haben sich möglichst gut ins Landschaftsbild einzuordnen, insbesondere durch sorgfältige Standortwahl, Farbgebung und Bepflanzung.

Der Anbau der Garage kann auch nicht als eine Verbesserung gestalterischer Art beurteilt werden, da die Gestaltungsbestimmungen (Art. 82 BauG), wonach sich Neubauten, Umbauten und Renovationen der herkömmlichen Bauart und der Umgebungsgestaltung anzupassen haben, nicht gegeben sind. Herkömmlicherweise fliesst die Landschaft ohne Mauern und künstliche Terrainkorrekturen an das Gebäude. In der Landwirtschaftszone können Stützmauern und Terrainveränderungen nur sehr zurückhaltend und unter der Bedingung bewilligt werden, wenn diese für den Bestand technisch notwendig sind. Die vorgesehenen Stützmauern sind für den Bestand nicht notwendig. Zudem führt die vorgesehene Garageneinfahrt zu einem weiteren teilweise über 4.0 m hohen sichtbaren Sockelbau (allfällige Geländer oder Brüstung als Absturzsicherung noch nicht eingerechnet) mit einer Gesamtlänge von rund 8.0 m, welcher gegenüber der bestehenden Gebäudelänge von ca. 12.8 m nicht als massvolle Erweiterung zu betrachten ist.

10. Für die neue Zufahrt der Garage liegen drei Varianten vor. Die nachfolgende Beurteilung geht davon aus, dass bei allen Varianten die bestehende östliche Zufahrt zurückgebaut werden soll. Diese weist gemessen ab der nordöstlichen Gebäudeecke bis zur südlichen Parzelle Nr. 1604 (Bauzonengrenze) eine Gesamtfläche von ca. 225 m² auf. Die Beurteilung der Linienführung innerhalb der Bauzone und in Bezug zum Baulinienplan Sonnenberg liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Variante 1:

Die Erschliessung soll von Osten her, ausgehend von der Parzelle Nr. 1445 (Flurgenossenschaft Langmoos-Sonnhalde) über die Parzelle Nr. 1603 geführt werden. Beide Parzellen befinden sich innerhalb der Bauzone und somit im Zuständigkeitsbereich der Gemeindebaubehörde. Die Breite der neuen Zufahrt ist mit 3.0 m mit je einem seitlichen Bankett von 50 cm projektiert. Der Anschlusspunkt befindet sich rund 15 m östlich der bestehenden Erschliessung. Ab der Bauzonengrenze beläuft sich die neue Zufahrt inkl. Vorfahrt bei der Garage um ca. 220 m² Fläche. Rein auf den Flächenverbrauch betrachtet würde diese Variante zum Vorbestand als Flächenneutral gewertet. Gemäss dem Schnittprofil S 2 befindet sich das Bankett inkl. der Abgrabung für die Böschung ausserhalb der Bauzone. Bei Bauten, welche in einer Bauzone erstellt werden, dürfen keine Bauteile oder zum Bau gehörige Anlagen wie auch Geländeänderungen über die Zonengrenze hinaus in die Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) hineinragen oder dort erstellt werden. Ansonsten käme dies einer faktischen Erweiterung der Bauzone gleich, was nicht toleriert werden kann. Dieses Problem kann auch durch eine Grenzbereinigung nicht gelöst werden. Als Geländeingriff kritisch beurteilt wird insbesondere das Schnittprofil S 4, da hier massive Geländeaufschüttungen notwendig sind. Praxisgemäss hat bei einer neuen Erschliessung der Terraineingriff (Abgrabung und Böschung) Volumenneutral zu erfolgen. Für einen Richtungswechsel der Zufahrt ist eine gesamthafte Höhenüberwindung von ca. 6 m nötig und ist ohne massive Geländeänderungen nicht zu bewerkstelligen.

Vorbehalt der Garage als solches wäre diese Erschliessungsvariante rein vom Flächenverbrauch denkbar, sofern die Böschungen und dgl. der Querung auf der Parzelle Nr. 1603 vollständig in der Bauzone gelöst werden kann. Zudem müsste die Gesamtbreite der Strasse von gesamthaft 4.0 m inkl. den Banketten auf 3.0 m verringert werden, sowie müsste eine Linienführung gewählt werden, welche ohne grosse Terraineingriffe und Volumenneutrale Abgrabungen und Böschungen auskommt.

Variante 2:

Der Zufahrtsbereich zu den Garagen ist identisch mit der Variante 1. Mit einem Flächenverbrauch von ca. 200 m² liegt diese Variante unter dem Vorbestand, da sich ein Teil der Fläche im Bereich des Bestandes (ca. 50 m²) befindet. Die Problematik des Richtungswechsels und der Höhenüberwindung im Hang ist bei dieser Variante identisch wie bei Variante 1. Insbesondere im Bereich des Bestandes sind auch hier massive Terrainaufschüttungen im Bereich Schnittprofil S 2 nötig.

Im Grundsatz ist die Variante 2 ähnlich zu werten wie Variante 1. Vorteil ist der geringere Flächenverbrauch zum Bestand.

Variante 3:

Analog der Variante 1 soll die Erschliessung von Osten her, ausgehend der Parzelle Nr. 1445 (Flurgenossenschaft Langmoos-Sonnhalde) über die Parzelle Nr. 1603 geführt werden, wobei die Garagen ohne zusätzlichen Richtungswechsel im Hang erschlossen werden sollen. Dieser Eingriff hätte eine Fläche von ca. 340 m² zur Folge. Im Vergleich zu den Varianten 1 und 2 sind die Terrainveränderungen gemäss den Schnittprofilen vertretbar.

Hinsichtlich der Terrainveränderungen in Bezug zu den Varianten 1 und 2 als solches weniger gravierend, jedoch aufgrund der Gesamtfläche wiederum als massiver Eingriff zu werten.

Naturgefahren

11. Nach Art. 116 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.

Da das Vorhaben auf der Parzelle Nr. 811 ein potentielles Transit- und Ablagerungsgebiet für Rutschungen und Hangmuren tangiert, ist ein detaillierter Objektschutznachweis (Formular B15 und B15.2) erforderlich. Dabei ist vor allem nachzuweisen, dass die Garage ausreichend gegen Rutschungen und Hangmuren geschützt ist.

Zur Prävention vor potentiellen Rutschereignissen ist eine Gefahrenabklärung und ein Objektschutznachweis für die Bauten zu erstellen. Die Gefahrenabklärung muss von einem Geologen durchgeführt werden. Diese beinhaltet die Beurteilung der Intensität und Wahrscheinlichkeit einer potentiellen Hangmure oberhalb der Bauten und die Ermittlung der Gefahrenstufe gemäss der Vollzugshilfe Schutz vor Massenbewegungsgefahren (BAFU, 2016). Weiter sind die Einwirkungen (Kraft, die auf das Gebäude wirkt) einer potentiellen Hangmure abzuschätzen und einen Vorschlag für geeignete Objektschutzmassnahmen zu machen.

Im Falle einer mittleren Gefahrenstufe (blaues Gefahrengebiet) sind diese Objektschutzmassnahmen (z.B. verstärkte Wand) zu erstellen. Im Falle einer geringen Gefahrenstufe (gelbes Gefahrengebiet) sind die Objektschutzmassnahmen lediglich Empfehlungen.

Eine Beratung bezüglich Erarbeitung von Objektschutzmassnahmen erhalten Sie bei Bedarf bei der Assekuranz AR (Fabian Rechsteiner, fabian.rechsteiner@assekuranz.ch, 071 353 00 55).

Die Abteilung Wald und Naturgefahren weist die Bauherrschaft auf die potentielle Gefährdung durch Rutschungen und Hangmuren im Projektgebiet hin und stimmt dem Bauermittlungsgesuch mit folgenden Auflagen zu:

- Im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens ist ein detaillierter Objektschutznachweis (Formular B15 und B15.2) gemäss den Erwägungen erforderlich.

12. Zusammenfassend ergibt die Beurteilung, dass für keine der drei Erschliessungsvarianten und den Gragenanbau eine raumplanerische Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann.

Die geplante Garage samt den dazugehörigen vorgesehenen Zufahrtsflächen würden gesamthaft zu einer deutlichen Veränderung der Umgebung führen und als ein Neubau in Erscheinung treten, welcher die Identität nicht mehr zu wahren vermag. Hinsichtlich der geplanten Garagen und Zufahrt ist festzuhalten, dass im Sinne des Gesetzgebers diese dem Einstellen von Fahrzeugen dienen soll und keine wohnhygienische Bedeutung hat. Dementsprechend sind die geplanten Garagen für die zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig. Ausserdem dient diese weder der energetischen Sanierung noch der Einpassung in die Landschaft.

13. Im vorliegenden Fall wurden bereits verschiedene Optionen geprüft. Aus raumplanerischer Sicht wäre im vorliegenden Fall aufgrund der exponierten Lage, im rückwärtigen hangseitigen Bereich eine Garage eher denkbar. Zwar sind auch hierfür vermutlich grosse Terrainengriffe nötig, jedoch könnten diese im Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude Assek. Nr. 1626 (Brunnenhaus, Lagergebäude) als Anbau, Ersatz gedacht werden. Aufgrund des bereits in den Hang gebauten Gebäudes wären landschaftsfremde Elemente wie Stützmauern und dgl. eher vertretbar. Ebenso denkbar wäre ein östlicher oder westlicher Anbau an Gebäude Assek. Nr. 498, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschliessung. Eine konkrete Beurteilung der baulichen Möglichkeiten kann erst bei Vorliegen eines konkreten Projekts abgegeben werden.

Hinweise

14. Praxisgemäss können zwei Garagenplätze zum zulässigen Umfang zeitgemässer Wohnnutzung betrachtet werden sofern diese gestützt auf Art. 42 RPV (Wahrung der Identität) gerecht werden und den Gestaltungsbestimmungen nach Art. 112 BauG entsprechen. Dies gilt auch selbst bei einem Ausbau der bestehenden Erschliessung. Ausgehend vom Vorbestand mit zwei befestigten Fahrspuren hat sich ein Ausbau daran zu orientieren. Praxisgemäss wird die Gesamtbreite von ca. 2.8 m als ausreichend betrachtet. Ein vollflächiger Ausbau kann bei steilen Stellen mit einer Neigung ab 15° zugestanden werden.

Für Garagen gelten folgende generelle Grundsätze:

- Eine Doppelgarage hat sich auf die Innenmasse 7 x 7 m zu beschränken.
- Grundsätzlich sollten Garagen innerhalb des Gebäudes erstellt werden und im Erdgeschoss oder direkt vom Terrain aus ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen erschlossen werden können.
- Falls für eine Erweiterung noch Flächen vorhanden sind, als erste Möglichkeit Verlängerung im Stallteil (falls vom Gebäudetyp vorhanden), dann als Anbau mit geschlepptem Dach als Anbau in der Verlängerung, letzte Option Rückfassade Stallteil. Hier gilt zu prüfen ob dann die Wahrung der Identität nach Art. 42 RPV noch gegeben ist. Dabei ist zu beachten, dass die dafür nötige Zufahrtsfläche hinsichtlich Topografie und nötigen Abgrabungen / Aufschüttungen noch vertretbar ist.
- Garagentore sind in Holz auszuführen.



C. Entscheid

1. Gestützt auf die Erwägungen und in Anwendung von Art. 101 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) kann die Abteilung Raumentwicklung für keine der drei Erschliessungsvarianten eine raumplanerische Bewilligung in Aussicht stellen.
2. Dieser Bauermittlungsentscheid hat Geltung für die Dauer eines Jahres, aber nur soweit, als die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse gleich bleiben und vorbehältlich allfälliger Einsprachen im definitiven Baubewilligungsverfahren.
3. Zulasten der Baugesuchsteller wird eine Staatsgebühr von Fr. 500.00 erhoben (Art. 3 lit. c des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2).

Rechtsmittel: Dieser Entscheid ist nicht anfechtbar. Gegen die Gebühr kann innert 20 Tagen nach Erhalt beim Departement Bau und Volkswirtschaft, Kasernenstrasse 17A, 9102 Herisau, Rekurs erhoben werden. Die schriftliche Rekurseingabe hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen (Art. 30 Abs. 1 und Art. 35 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).

Abteilung Raumentwicklung

Alex Zeller, Abteilungsleiter

Zu eröffnen an:

- René und Patrizia Sigrist, Sonnenberg 498, 9410 Heiden

Entscheidkopie an:

- Gemeindebaubehörde Heiden
- BKD
- Dossier ARE