

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

Datum, Ort: 16.04.2019 , 16:00-17:30 Uhr, Kirchplatz 6, 9410 Heiden

Teilnehmer/innen: Sutter Sibilla, Häderli Hans-Peter, Rohner Daniel, Sigrist René

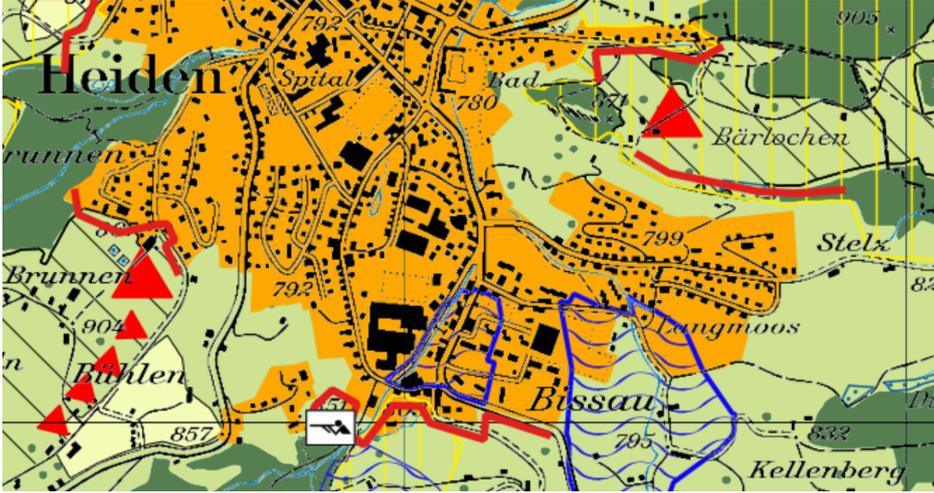
Entschuldigt: -

Protokollführer/in: Sigrist René

Art: F=Frage | A= Antwort

	Art	Wer
<p>1 Baulinienplan Sonnenberg 29. Oktober 2015</p> <ul style="list-style-type: none"> Warum sind die Eigentümer vom Grundstück 811 nicht bereits während der Planungsphase vom neuen Baulinienplan kontaktiert worden? Die Aufhebung des Quartierplans und deren Erschliessungsstrasse ist für die Eigentümer 811 ein offensichtlicher Nachteil. <p><i>Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet die Anstösser frühzeitig zu informieren. Dementsprechend wurden alle Anstösser bereits während der Planungsphase schriftlich durch die Gemeinde informiert - also schon vor der Einladung zur öffentlichen Baulinienplanaufgabe. Dies wurde auch beim Baulinienplan „Sonnenberg“ so gehandhabt. Das entsprechende Schreiben ist bei der Gemeinde archiviert.</i></p> <p><i>Der ganzheitliche historische Ablauf „Erschliessung Sonnenberg“ ist den anwesenden Personen nicht bis ins Detail bekannt. Frau Sutter ist ab 2013 und Herr Häderli 2015 in das jeweilige Amt eingetreten.</i></p>	F	Sigrist
<p><i>Die bestehende Zufahrt bleibt beim aktuellen Bauprojekt erhalten.</i></p> <p><i>Generell werden landwirtschaftliche Zufahrten von Gesetzes wegen auf ein Minimum beschränkt.</i></p> <p><i>Die Bauherrschaft Starhaus hat im unteren Einlenker bereits eine Optimierung eingeplant.</i></p> <p><i>Die Grundeigentümerin ist bezüglich der Strassenführung frei, solange die Gesetze und Normen eingehalten werden.</i></p> <p><i>Änderungswünsche von Anstössern müssen auf dem privatrechtlichen Weg durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die bestehende Zufahrt darf durch die geplante Strassenführung der Grundeigentümerin nicht verschlechtert werden (gleich oder besser).</i></p>	A	Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> Warum wurde seitens Gemeinde bei der Baulinienplanung nicht auf ein Erschliessungskonzept zur Parzelle 811 bestanden als Ausgleich für die Aufhebung der östlichen Erschliessungsstrasse? (Anm. Der Planungsbericht hat diese Möglichkeit unter 3.2 Inhalt, Fuss- und Fahrweg aufgeführt.) <p>Durch den Wegfall der Erschliessungsstrasse Ost wäre für den Parzellen-Eigentümer 811 nur noch die Anpassung der bestehenden Zufahrtsstrasse durch die beiden Parzellen 1603/1604 eine mögliche Option. Dies gibt den beiden Grundeigentümern eine Monopolstellung bei Verhandlungen. Wie kann die Gemeinde eine faire Regelung garantieren?</p>	F	Sigrist
<p><i>Die Gemeinde kann in derlei Hinsicht nicht unterstützen da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt. Hier ist das Verhandlungsgeschick der Eigentümer ausschlaggebend.</i></p>	A	Gemeinde

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

2 Raumplanung Gemeinde		
<ul style="list-style-type: none"> • Existiert auf Gemeindeebene ein längerfristiges Raumplanungsszenario (über mehrere Generationen) welches insbesondere die weitere Erschliessung am Siedlungsrand berücksichtigt? 	F	Sigrist
<p><i>Die Gemeinde Heiden ist daran die kommunalen Raumplanungsinstrumente zu aktualisieren. Es werden nur Erschliessungsstrassen in den Bauzonen geprüft und aktualisiert. Eine längerfristige Planung von möglichen Erschliessungen am Siedlungsrand ist laut Gesetz nicht durchführbar. Es würden sonst Begehrlichkeiten von angrenzenden Parzellen in der Landwirtschaftszone geweckt.</i></p>	A	Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> • Welcher Gesetzesartikel lässt dies explizit nicht zu? 	F	Sigrist
<ul style="list-style-type: none"> • Art. 19 Abs. 2 RPG (eidg. Raumplanungsgesetz) • Art. 57 BauG (kant. Baugesetz) • Art. 37 Abs. 1 BauG • Art. 31 und 33 BauG • Art. 16a RPG • Rekursentscheid Departement Bau und Volkswirtschaft, 29. Mai 2017 zum Rekurs von Andreas und Sabir Schuster, Baulinienplan Sonnenberg; Aufhebung Quartierplan Sonnenberg; Genehmigung • Obergerichtsurteil vom 25.10.2018 O4V1 	A	Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> • Warum kann ein längerfristiges Planungsszenario nicht bis zur Siedlungsbegrenzungslinie des Richtplans durchgeführt werden? Ein solches Szenario würde uns helfen eine vernünftige Zufahrtsvariante zu definieren (Provisorium, Totalausbau, Strassenbeschaffenheit, -breite,...). Die Siedlungszone (orange) ist aktuell wie unten dargestellt definiert. Ich verstehe das so, dass die Siedlungszone zukünftig in alle Richtungen erweitert werden könnte – es sei denn eine Siedlungs-begrenzungslinie behindert die Erweiterung. 	F	Sigrist
		

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

<p>Für zukünftige Siedlungserweiterungen sollten doch kommunale Erschliessungsszenarien bestehen damit bei Überbauungen am jetzigen Siedlungsrand spätere Erschliessungsstrassen nicht verunmöglicht werden. Was für Szenarien sind bei Ihnen in unserem Gebiet gemacht worden?</p> <p><i>Massgeblich für die Bauzonenabgrenzung ist der kommunale Richtplan. Bereits der Richtplan aus dem Jahr 2000 sieht im Gebiet eine Begrenzung entlang der heutigen Bauzone vor. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verbietet es, Bauzonengrössen auf einen längeren Planungshorizont als 15 Jahre auszurichten und dies unter der Prämisse der haushälterischen Bodennutzung. Nachdem bereits der aktuelle kantonale Richtplan die Siedlungsgrenze entlang der heutigen Bauzone vorsieht und im kommunalen Richtplan auch keine langfristige Siedlungsentwicklungsrichtung ausgewiesen ist, beurteile ich die Wahrscheinlichkeit als sehr gering, dass die Parzelle 811 längerfristig eingezont werden sollte. Die Gemeinde ist nicht befugt, eine überdimensionierte Erschliessungsplanung an die Aussengrenzen der Siedlung zu machen. Falls aber doch irgendwann in einigen Jahrzehnten, eine Erweiterung der Bauzone im Gebiet Sonnenberg zum Thema würde, gäbe es ja immer noch die Möglichkeit die Erschliessungsstrasse so zu bauen, wie sie im Sondernutzungsplan aus dem Jahr 1985 vorgesehen war.</i></p>	A	S. Sutter
<ul style="list-style-type: none"> • Was für Minimalanforderungen muss eine Quartierstrasse erfüllen (Breite, Ausweichmöglichkeiten, Steigung, Beschaffenheit,...)? Wo können diese Informationen gefunden werden? <ul style="list-style-type: none"> • <i>Diese Informationen befinden sich in der SN Norm 640050 „Grundstückzufahrten“. Sie sollen wenn möglich eingehalten werden, sie sind aber nicht zwingend verbindlich.</i> • <i>Als Beispiel wurde die Freudenbergstrasse genannt: 11 Wohnungen, Strassenbreite 3.5m</i> • Was für zusätzliche Bestimmungen/Anforderungen zum Baugesetz/ Bauverordnung enthält der Baulinienplan Sonnenberg? <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gebäudeabstand zur Strasse beträgt 4m resp. 3m</i> • <i>Der Baulinienplan kennt keine Sonderbauvorschriften. Es gilt die Regelbauweise nach Baugesetzgebung.</i> 	F A F A	Sigrist Gemeinde Sigrist Gemeinde

Protokoll: Erschliessung Sonnenberg

<p>3 Baubewilligung/Sanierung/Energiestrategie 2050</p> <ul style="list-style-type: none"> Gibt es für die Gemeinde Heiden auch ein Merkblatt wann eine Bewilligungspflicht besteht und wann nicht? (Bsp. Gemeinde Reute: Baubewilligungsverfahren) <p><i>Früher war ein Merkblatt auf der Gemeindewebseite aufgeschaltet. Aufgrund diverser Änderungen im Baubewilligungsverfahren hat man entschieden dieses Merkblatt nicht mehr zu veröffentlichen. Zuständig für Baugesuche in der Gemeinde: Daniel Rohner Zuständig für Abklärungen in der Landwirtschaftszone: Marcel Graf</i></p>	F	Sigrist
<ul style="list-style-type: none"> Wie läuft ein Baubewilligungs-Verfahren ab (Dauer, Kosten)? <ul style="list-style-type: none"> <i>Klärung des Anliegens mit Marcel Graf (für Umbauten ausserhalb Bauzone)</i> <i>Beschrieb mit Skizzen, Fotos, ...</i> <i>Einreichung Baugesuch an Daniel Rohner</i> <i>Die Gemeinde legt das Baugesuch öffentlich auf und schreibt die Anstösser an.</i> <i>Dauer: ca. 2 Mt. sofern alle Unterlagen vorhanden sind, keine Sonderabklärungen getroffen werden müssen und keine Rechtsverfahren (Einsprachen) geführt werden müssen.</i> <i>Kosten: Hängt von der Bausumme ab. Das aktuelle Gebührenreglement wurde am 29.04.2019 per Email an R. Sigrist gesendet.</i> 	F	Sigrist
<ul style="list-style-type: none"> Sind Sanierungs- und andere Massnahmen (z.B. Anschluss ans Gemeinde-Wasser-Netz) in Bezug auf die Energiestrategie 2050 von der Gemeinde Heiden auch bei Bauten in der Landwirtschaftszone erwünscht? <p><i>Energiesanierungen sind grundsätzlich erlaubt. In der Landwirtschaftszone gelten aber auch deren zusätzlichen Regeln (Gestaltung, Baumaterialien,..). Eine vorrangige Klärung mit Marcel Graf ist empfehlenswert.</i></p>	F	Sigrist
<p>4 Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> An wen soll sich die Gemeinde im weiteren Verfahren wenden? <p><i>Für rechtliche Angelegenheiten ist die Korrespondenz mit lic. iur. Werner Rechsteiner weiterzuführen. Eine entsprechende Mitteilung erhielten Sie per Einschreiben am 12. März 2019. Bevor wir nicht mit allen Parteien gesprochen haben und uns ein Bild vom gesamten Verfahren gemacht haben soll es wie gewohnt weiterlaufen.</i></p> <p><i>Für konstruktive Vorschläge und Gespräche dürfen Sie aber gerne persönlich auf uns zukommen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In den Handänderungen wird nur der Name Patrizia Sigrist erwähnt. Wie sehen die Eigentumsverhältnisse aus? <p><i>Vielleicht war etwas bei der Übermittlung schief gelaufen. Anhand der Daten auf dem Geoportal ist ersichtlich, dass beide Personen je hälftig Miteigentümer sind.</i></p>	F	Gemeinde
	A	Sigrist
	F	Rohner
	A	Sigrist