



PROJEKT NR. 012.1.054

AUFHEBUNG QUARTIERPLAN HINTERBISSAU PARZ. NR. 469

GENEHMIGT AM 22. OKTOBER 2002

PLANUNGSBERICHT

16. OKTOBER 2025

AUFLAGE



Titelbild: Orthofoto

Quelle: geoportal.ch | Juli 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG RPG	4
2.2	BUNDESINVENTAR SCHÜTZENSWERTER ORTSBILDER VON NATIONALER BEDEUTUNG (ISOS)	5
2.3	AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST. GALLEN – BODENSEE	5
2.4	RICHTPLANUNG	5
2.5	GEFAHRENKARTE KANTON / ZONENPLAN GEFAHREN	5
2.6	ZONENPLAN NUTZUNG	6
2.7	QUARTIERPLAN HINTERBISSAU PARZ. NR. 469	7
3	AUFHEBUNG QUARTIERPLAN	8
3.1	SITUATIONSPLAN	8
3.2	SONDERBAUVORSCHRIFTEN	9
4	INTERESSENABWÄGUNG	11
4.1	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.2	BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN	11
4.3	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	12
5	VERFAHREN	12
5.1	VORPRÜFUNG	12
5.2	INFORMATION UND MITWIRKUNG	12
5.3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	12
5.4	ERLASS UND FAKULTATIVES REFERENDUM	13
5.5	GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN	13



1 AUSGANGSLAGE

Im Gebiet Hinterbissau, zwischen der Hinterbissastrasse und dem Büelenbach soll eine neue Entwicklung stattfinden. Der Gemeinderat von Heiden hat am 25. September 2001 den Quartierplan Hinterbissau, Parz. Nr. 469 erlassen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Auser Rhoden am 22. Oktober 2002 in Kraft gesetzt. Zeitgleich wurde die Parzelle Nr. 469 sowie weitere Parzellen mit den koordinierten Teilzonenplan Hinterbissau West (genehmigt am 29. Oktober 2002) von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont, da der Gebäudebestand bereits vorher die Regelbaumasse der Zone WG2 überschritten hatte. Das Gebiet war zu diesem Zeitpunkt bereits mit der heute vorhandenen Bebauung bebaut und die vorgesehene Sanierung resp. Erweiterung des Gewerbebetriebs der HOWIGRA AG wurde nie umgesetzt.

Die Hohl AG beabsichtigt eine neue Wohnüberbauung im Gebiet. Die Neubebauung wird nach der Regelbauweise geplant. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, ist der rechtskräftige Quartierplan ersatzlos aufzuheben.



Abb. 1: Orthofoto mit Plangebiet rot umrandet
Quelle: geoportal.ch | Juli 2025

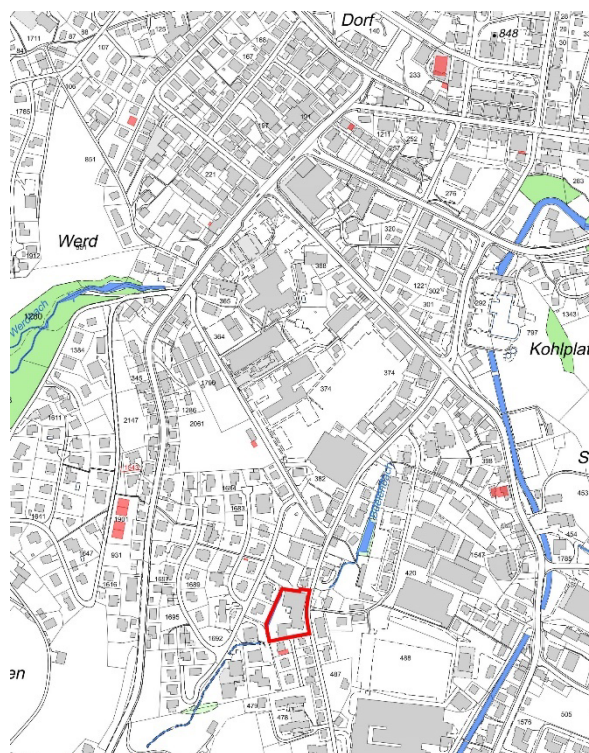


Abb. 2: Lage in der Gemeinde Heiden
Quelle: geoportal.ch | Juli 2025

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG RPG

Nach Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau und Nichtbaugelände. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden



geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

2.2 BUNDESINVENTAR SCHÜTZENSWERTER ORTSBILDER VON NATIONALER BEDEUTUNG (ISOS)

Das Plangebiet wird im ISOS dem Gebiet 5 zugeordnet. Das Gebiet 5 wird als Wohnquartier mit mehrheitlich verschindelten Giebelhäusern aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und dazwischen neueren Wohn- und Gewerbebauten beschrieben. Zudem weist der Ortsbildteil eine ursprüngliche Struktur auf, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. Dem Gebiet werden gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung auf das Ortsbildganze zugesprochen. Das Gebiet wird mit dem Erhaltungsziel B eingestuft.

2.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMM ST. GALLEN – BODENSEE

Die Gemeinde Heiden wird ab der 5. Generation in den Perimeter des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee aufgenommen. Das Strukturbild des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee der 4. Generation bezeichnet Heiden als lokales Zentrum.

Die Gemeinde Heiden hat sich bereit erklärt die Umsetzung von verschiedenen nichtinfrastrukturellen Massnahmen aus der 4. Generation des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee mitzutragen. Die Aufhebung des Quartierplans steht den nichtinfrastrukturellen Massnahmen nicht entgegen.

2.4 RICHTPLANUNG

2.4.1 KANTONALE RICHTPLANUNG

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet (Kapitel Siedlung, S.1.1) ausgeschieden.

Gemäss kantonalem Richtplan wird die Gemeinde Heiden als «grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktionen» bezeichnet. Grössere Gemeinden mit Zentrumsfunktion weisen eine überörtliche Bedeutung als Wohnstandort auf und verfügen über ein ausgewogenes Angebot an Arbeitsplätzen und Gütern des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde Heiden muss ihre bestehende Nutzungsdichte von 60.4 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (EB / ha) auf 65 EB / ha erhöhen. In der Wohn- und Gewerbezone WG3 beträgt die heutige Dichte 118 EB / ha. Es ist davon auszugehen, dass die angestrebten Dichteziele durch die Ausnützung der Regelbauweise erreicht werden.

2.4.2 KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Der Gemeinderichtplan wurde revidiert und mit einer Innenentwicklungsstrategie ergänzt (genehmigt am 26. September 2023, in Kraft per 01. November 2023). Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan dem Mischgebiet zugewiesen. Zudem wird es mit dem Gebiet mit anzustrebender Verkehrsberuhigung (Richtplanbeschluss V 2.1) überlagert. Am südlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die Zufahrtsstrasse für das südlich angrenzende Quartier. Auf der Hinterbissastrasse ist in diesem Abschnitt eine Erhöhung der Verkehrssicherheit anzustreben.

2.5 GEFAHRENKARTE KANTON / ZONENPLAN GEFAHREN

In der Gefahrenkarte Wasser des Kantons Appenzell Ausserrhoden sind in grossen Teilen des Plangebiets geringe bis mittlere Gefährdungen vermerkt (genehmigt am 07. Juli 2025). Der kommunale Zonenplan Gefahren ist noch nicht nachgeführt, weshalb noch keine Gefahrenzonen im Gebiet ausgeschieden sind.



2.6 ZONENPLAN NUTZUNG

Der Zonenplan Nutzung wird derzeit revidiert. Im Plangebiet sind keine Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan, genehmigt am 19. Oktober 2004 vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Südlich grenzt die Wohn- und Gewerbezone WG2 an das Plangebiet, südwestlich die Wohnzone W2b und in nördliche Richtung liegt die Zone WG3 an. Das Plangebiet ist von keinen überlagernden Festlegungen betroffen.

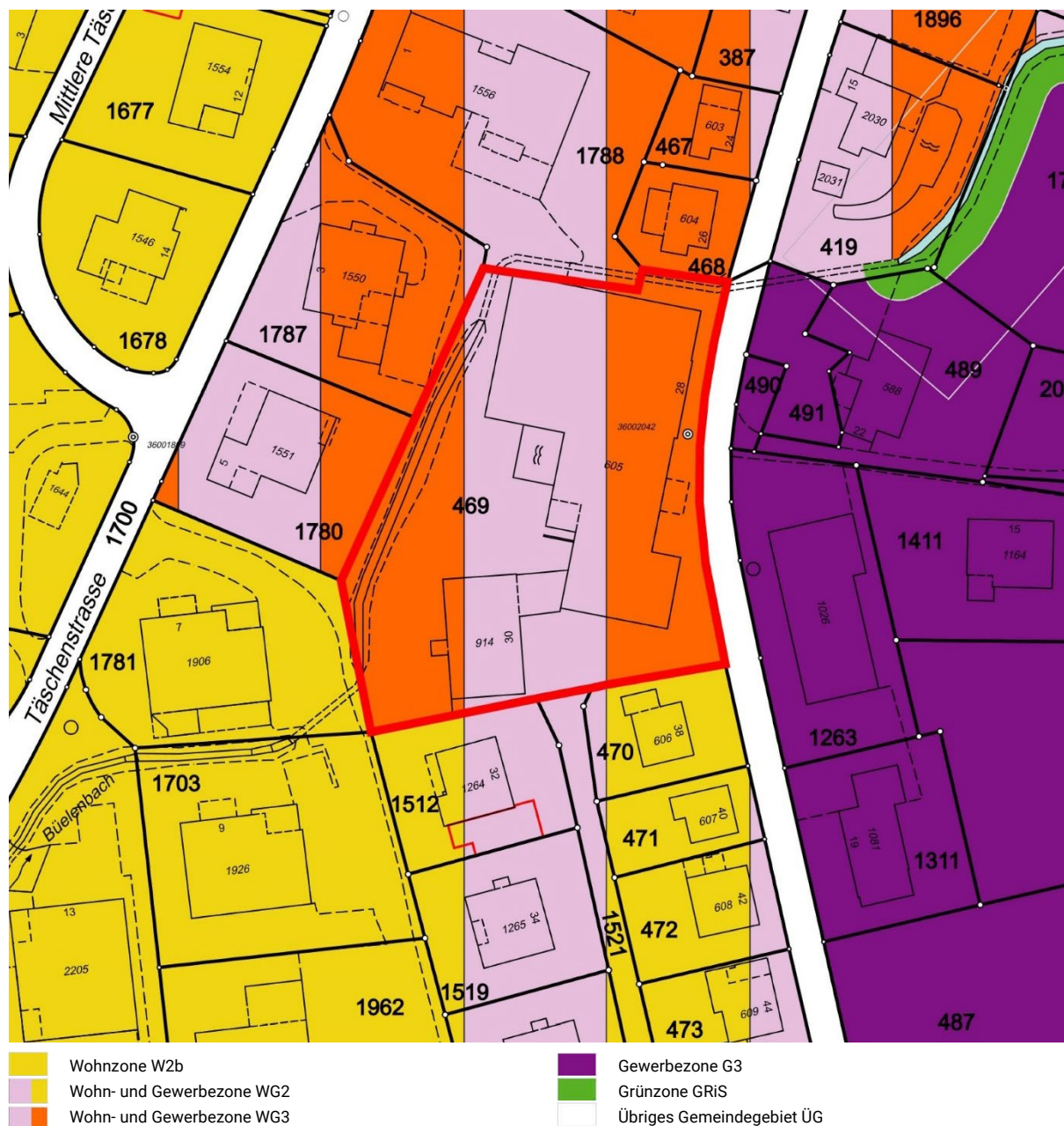


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan mit Plangebiet rot umrandet

Quelle: geoportal.ch | Juli 2025



2.7 QUARTIERPLAN HINTERBISSAU PARZ. NR. 469

Der Quartierplan Hinterbissau Parz. Nr. 469, genehmigt am 22. Oktober 2002 setzt sich zusammen aus dem Situationsplan und den Sonderbauvorschriften.

Im Situationsplan ist ein grosszügiger Baubereich für Hauptbauten festgelegt, welcher auf der Ostseite durch die Strassenbaulinie und westlich durch die Gewässerbaulinie begrenzt wird. Südlich ist eine Bebauung bis an die Parzellengrenze und nördlich beinahe bis zur Parzellengrenze gestattet, wobei in den Sonderbauvorschriften festgelegt ist, dass für Neubauten die regulären Grenzabstände gemäss rechtskräftigem Baureglement einzuhalten sind. Weiter wird die Zufahrt zum südlich gelegenen Quartier mit der Festlegung einer Zufahrtsstrasse gesichert. Am nördlichen Rand wird ebenfalls eine Zufahrtsstrasse bis zur Parzelle Nr. 1788 festgelegt. Entlang des Büelenbachs ist eine Bepflanzung und Massnahmen zum Hochwasserschutz vorgeschrieben.

In den Sonderbauvorschriften werden Bestimmungen zur Erschliessung, Gestaltung der Bauten und Anlagen, Dachgestaltung, Hochwasserschutz, Bepflanzung und Entwässerung festgesetzt. Die Sonderbauvorschriften weisen einen tiefen Detaillierungsgrad auf.

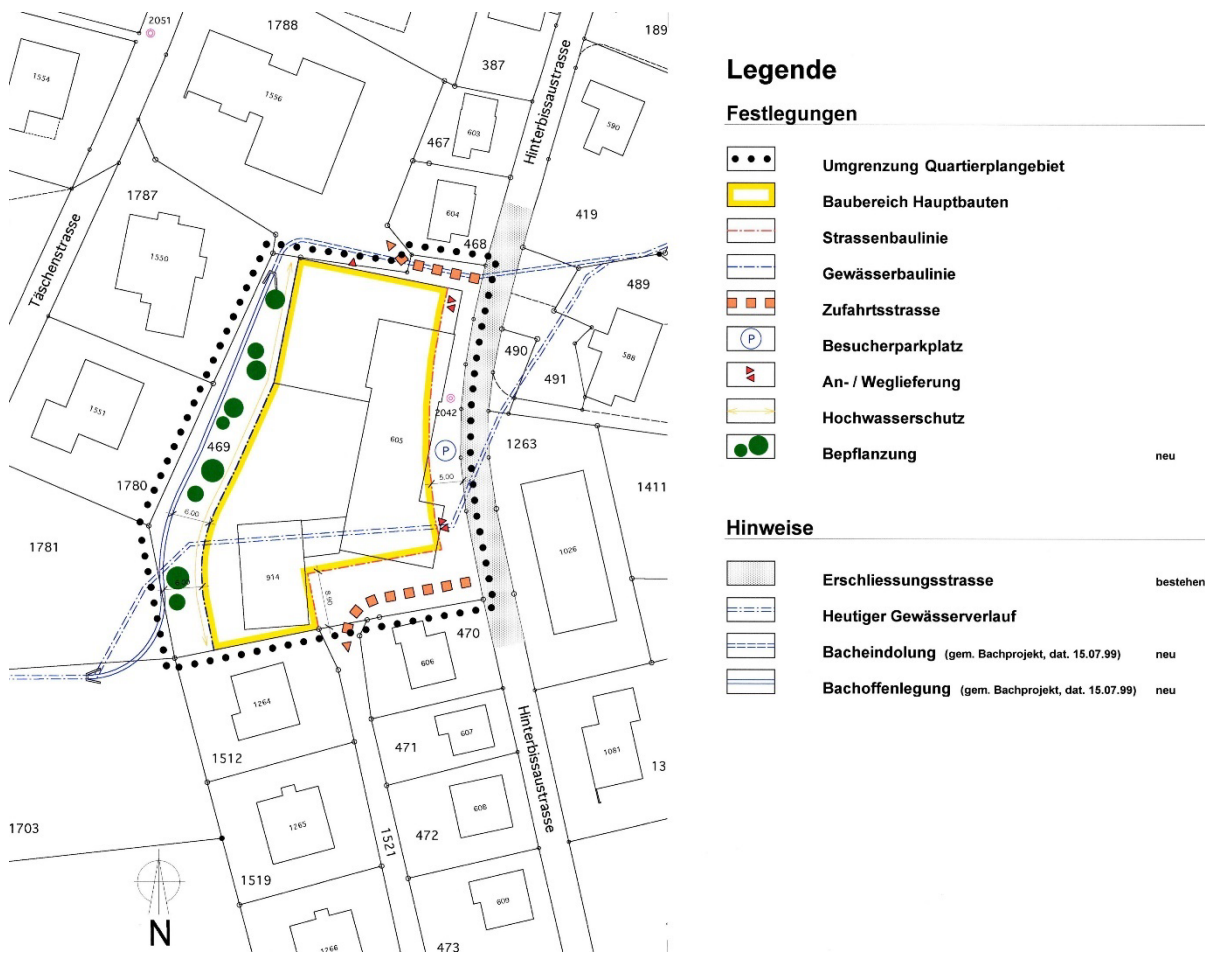


Abb. 4: Quartierplan Hinterbissau Parz. Nr. 469

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2002



3 AUFHEBUNG QUARTIERPLAN

In den nachfolgenden Kapiteln werden die bestehenden Quartierplaninhalte und -bestimmungen erläutert und die Auswirkungen von deren Aufhebung beschrieben.

3.1 SITUATIONSPLAN

3.1.1 BAUBEREICH HAUPTBAUTEN

Der Quartierplan setzt keine genauen Standorte für die Bauten fest. Mit der Aufhebung des Quartierplans entfällt der Baubereich Hauptbauten, welcher teilweise eine Bebauung bis zur Parzellengrenze zulässt. Unter Einhaltung der jeweiligen Abstände können die Bauten und Anlagen frei auf der Parzelle angeordnet werden.

3.1.2 STRASSEN-, GEWÄSSER- UND GRENZABSTÄNDE

Mit der Aufhebung des Quartierplans werden die Strassen- und Gewässerabstandslinien aufgehoben. Die Strassenbaulinie im Quartierplan definiert einen Strassenabstand von 5.0 m. Der übergeordnet geltende Strassenabstand gemäss Art. 12 Abs. 3 Baureglement beträgt ebenfalls 5.0 m. Entlang der Zufahrt zu den Wohnhäusern Hinterbissastrasse 32, 34 und 36 hält die festgelegte Strassenbaulinie einen Erschliessungskorridor von 8.9 m offen. Im Norden ist ein Erschliessungskorridor (Zufahrtsstrasse) entlang der Gebäudefassade vorgesehen. In der Zone WG3 gilt gemäss Art. 17 ein grosser Grenzabstand von 10.0 m (keine reine Gewerbebaute vorgesehen)¹ bzw. ein kleiner Grenzabstand von 5.0 m. Damit bleiben die bisherigen Strassenabstände und Erschliessungskorridore frei.

Beim Gewässerabstand gelten derzeit die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung², bis der definitive Gewässerraum festgelegt wird. Die Übergangsbestimmungen schreibt für Fließgewässer bis 12 m Gerinnesohle-Breite eine Gewässerraumbreite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle auf beiden Seiten des Gewässers vor. Im Quartierplan wurde ein Gewässerabstand von 6.0 m festgelegt, dementsprechend ist mit der Aufhebung bis zur Festlegung des definitiven Gewässerraums ein deutlich grösserer Gewässerabstand einzuhalten.

Mit der Aufhebung des Quartierplans und somit des Baubereichs Hauptbauten, gelten die weiterhin regulären Grenzabstände gegenüber der nördlich und südlich liegenden Nachbarparzellen. In der Wohn- und Gewerbezone WG3 beträgt der kleine Grenzabstand 5.0 m und der grosse Grenzabstand 10.0 m. Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite anzuordnen. Als Hauptwohnseite gilt in der Regel die südliche Himmelshälfte. Somit ist gegenüber den Parzellen Nrn. 468 und 1788 ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m und gegenüber den Parzellen Nrn. 470, 1512 und 1521 ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

3.1.3 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Mit der Aufhebung der Festlegungen Zufahrtsstrasse wird die rechtliche Sicherung der Zufahrtsstrassen zur Parzelle Nr. 1788 im nördlichen Bereich und dem Einfamilienhausquartier im Süden aufgehoben. Die Parzelle Nr. 1788 ist von der Täschenstrasse aus ausreichend erschlossen. Das Einfamilienhausquartier Hinterbissastrasse 32, 34 und 36 ist nicht anderweitig erschlossen, allerdings besteht im Grundbuch ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 469.

Der Quartierplan legt die Lage der Besucherparkplätze sowie der An-/Weglieferung fest, welche mit der Aufhebung des Quartierplans flexibler angeordnet werden können.

¹ Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) ist der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite einzuhalten. Art. 11 Abs. 1 Baureglement definiert die südliche Himmelshälfte als Hauptwohnseite.

² Eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201)



3.1.4 HOCHWASSERSCHUTZ

Massnahmen für den Hochwasserschutz sind bei Neubauten aufgrund der Gefährdung auch nach Aufhebung des Quartierplans zu erbringen, vgl. Kapitel 2.5.

3.1.5 BEPFLANZUNG

Der Quartierplan legt die Lage von Neupflanzungen innerhalb des Gewässerraums fest. Mit der Quartierplanaufhebung sind die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften zum Gewässerraum gemäss Art. 41c GSchV und die Gestaltungsbestimmungen gemäss Baureglement anzuwenden.

3.2 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, welche Auswirkungen die Aufhebung der Vorschriften hat. Aufgeführt wird, welche Abweichungen im Gebiet mit den Bestimmungen im rechtskräftigen Baureglement, genehmigt am 20. Dezember 2016 gelten.

Tab. 1: Auswirkungen Aufhebung Sonderbauvorschriften

ARTIKEL	BESTIMMUNG	BAUREGLEMENT / AUSWIRKUNG
1	Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Quartierplangebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften der rechtskräftigen Bauordnung der Gemeinde Heiden.	Sämtliche abweichende Bestimmungen im Plangebiet werden aufgehoben. Es gelten die Bestimmungen im rechtskräftigen Baureglement.
2	Der Quartierplan bezweckt die Sanierung resp. eine ins Ortsbild gut eingepasste Erweiterung des Betriebsgebäudes sowie eine optimale Gewerbeerschliessung.	In der Wohn- und Gewerbezone WG3 ist sowohl eine Gewerbe- als auch Wohnnutzung zulässig.
3	Der Konzeptplan vom 6.3.2001 (Verfasser: Architekt P. Rutz, Heiden) zeigt eine mögliche Betriebserweiterung und dient den Behörden als Beurteilungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren.	Der Konzeptplan wird hinfällig und ist nicht weiter als Beurteilungsgrundlage beizuziehen.
4	¹ Der Strassenanschluss an die Hinterbissaustrasse hat gemäss den Anforderungen der Bauordnung resp. Des Strassenreglementes zu erfolgen. ² Die Erschliessung des Mehrfamilienhaus Assek. Nr. 1556 resp. des bestehenden Einfamilienhausquartiers südlich der HOWIGRA AG wird mit den im Quartierplan bezeichneten Zufahrtsstrassen sichergestellt. ³ Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den rechtskräftigen Bestimmungen der Bauordnung. Es sind zusammengefasste Parkplätze zu realisieren. Zusammen mit der Baueingabe für die Betriebserweiterung ist ein detaillierter Parkplatznachweis für den gesamten Betrieb zu erbringen.	Es gelten die Bestimmungen in Art. 30 – 33 im BauR. Somit hat die Aufhebung keine Auswirkungen auf den Bedarf sowie die Ausfahrten und Vorplätze. Das Mehrfamilienhaus Assek. Nr. 1556 ist von der Täschenstrasse ausreichend erschlossen. Die Erschliessung des südlich liegenden Einfamilienhausquartiers ist ohne weitere Massnahmen gesichert.
5	¹ Hauptbauten sind nur innerhalb des Baubereiches für Hauptbauten zulässig. ² Ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind Nebenbauten und Anlagen zur Aussenraumnutzung wie Sitzplätze, Wege etc. unter Vorbehalt der massgebenden Abstandsbestimmungen gestattet. ³ Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten bei Neubauten die Regelbauvorschriften der rechtskräftigen Bauordnung der Gemeinde Heiden.	Bauten und Anlagen sind auf der gesamten Parzelle unter Einhaltung der jeweiligen Grenz-, Strassen, Gewässer- und Gebäudeabständen zulässig, vgl. Kapitel 3.1.2.



ARTIKEL	BESTIMMUNG	BAUREGLEMENT / AUSWIRKUNG
6	Bei Erfüllung der nachfolgenden Anforderungen kann eine Mehrausnützung gemäss Art. 10 der rechtskräftigen Bauordnung Heiden gewährt werden: • besonders gute Eingliederung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild; • überdurchschnittliche architektonische Gestaltung von Bauten, Bauteilen und Umgebung; • Anordnung Gewerbeerschliessung und Parkierung ausserhalb des öffentlichen Strassenraumes; • optimaler Schutz vor Immissionen;	Ohne Sondernutzungsplan kann keine Mehrausnützung gewährt werden. In der Wohn- und Gewerbezone WG3 gilt eine Ausnützungsziffer von 0.6. Bei reinen Gewerbebauten und bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens einer Vollgeschossfläche darf die Ausnützungsziffer auf 0.7 erhöht werden.
7	Bei Erfüllung der unter Art. 6 (Mehrausnützung) festgehaltenen Anforderungen kann eine max. Gebäudelänge von 60m vorgesehen werden.	Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m. Die Baueingabe kann nach Art. 20 Abs. 2 Baureglement in begründeten Fällen die zulässige Gebäudelänge soweit erhöhen, als eine gute Einpassung ins Ortsbild gewährleistet bleibt und keine nachbarlichen Interessen wesentlich beeinträchtigt werden.
8	¹ Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Der Einordnung in das Ortsbild ist besondere Beachtung zu schenken. ² Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baukommission Bemusterungen und weitere Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungsplan, Fotomontagen und Modell verlangen. Beurteilungskosten durch Beizug von neutralen Fachleuten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.	Für das Gebiet gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 112 BauG ausserdem können gemäss Art. 47 Abs. 4 BauV weitere Unterlagen verlangt werden. Damit sind die Bestimmungen bereits durch übergeordnete Festlegungen abgedeckt.
9	Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Sofern sie sich gestalterisch gut in die Dachlandschaft einfügen, sind auch flachgeneigte Schrägdächer zulässig.	Gemäss Baureglement sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 20° – 50° zulässig. Bei guter Gestaltung und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie für An- und Nebenbauten können Flachdächer ausnahmsweise bewilligt werden.
10	Im Plan speziell bezeichneten Bereich sind in Absprache mit dem kantonalen Amt für Wasserbau bauliche Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen.	Bei der Baueingabe ist der Umgang mit den Naturgefahren und allfällige Schutzmassnahmen nachzuweisen.
11	Neubepflanzungen haben in einheimischen Arten zu erfolgen.	Die Aussenraumgestaltung hat sich nach den "Gestaltungsrichtlinien und Empfehlungen für die Aussenräume in der Gemeinde Heiden" zu richten.
12	Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Nicht verschmutztes Abwasser (Dach-, Strassen- und Platzwasser) ist über notwendige Retentionsmassnahmen (z.B. Rückhaltebecken, Dachbegrünung etc.) zu entwässern.	Umgebungsflächen sind womöglich versickerungsfähig auszubilden. Die allgemeinen Vorschriften zu Versickerung und Abwasserbehandlung bleiben vorbehalten.
13	Mit Inkrafttreten des „Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469“ wird der Quartierplan Hinterbissau vom 20.2.1979 im entsprechenden Gebiet aufgehoben.	Mit der Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469 gelten im Plangebiet die Bestimmungen der Regelbauweise.



4 INTERESSENABWÄGUNG

4.1 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469 in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung, zum kommunalen Richtplan respektive weiteren übergeordneten Planungen und Bestimmungen. Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich.

Nach Art. 37 Abs. 5 BauG sind Sondernutzungspläne vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen. Der Gemeinderat kommt dieser Forderung nach. Mit den heutigen Verhältnissen, welche grosse Abweichungen zu den damaligen Absichten aufweisen, ist eine Aufhebung des Quartierplans sinnvoll.

Der kantonale Richtplan sowie das Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee sehen für die Gemeinde Heiden Dichteziele vor. Gemäss kantonalem Richtplan muss die Gemeinde Heiden ihre Nutzungsdichte über die gesamten Wohn- und Mischzonen auf 65 Einwohner + Beschäftigte / ha (EB/ha) steigern, wobei die in der Wohn- und Gewerbezone WG3 die Dichte heute 118 EB/ha beträgt. Das Agglomerationsprogramm hat für die Zentrums-gemeinden Dichteziele gestützt auf die ÖV-Erschliessung definiert. Das Plangebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie C: Dort wird eine mittlere Dichte von 100 – 150 Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone angestrebt (vgl. Agglomerationsprogramm-Massnahme Nr. 1.3). Die heutige Dichte in der WG3 erfüllt die Ziele des kantonalen Richtplans und des Agglomerationsprogramms St. Gallen – Bodensee.

Im ISOS wird das Gebiet als Wohnquartier mit mehrheitlich verschindelten Giebelhäusern aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und dazwischen neueren Wohn- und Gewerbebauten beschrieben. Dem Gebiet werden gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung auf das Ortsbild zugesprochen und mit dem Erhaltungsziel B eingestuft. Bei der Ausarbeitung eines Bauprojektes sind die Vorgaben aus dem ISOS zu berücksichtigen.

Da das Gebiet nicht von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert wird, ist eine ersatzlose Aufhebung des Quartierplans vorgesehen. Aufgrund der lediglich geringen Abweichungen der Bestimmungen im Quartierplan zu den Bestimmungen im rechtskräftigen Baureglement sind keine negativen Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser zu erwarten.

4.2 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Die Aufhebung des Quartierplans ermöglicht die Wohnnutzung der Parzelle. Innerhalb der Regelbauweise ist eine relativ hohe Nutzungsdichte möglich.
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau); Gewässerschutz	Aufgrund der Gefährdung (vgl. Gefahrenkarte Kanton) und des (übergangsrechtlichen) Gewässerraums sind bei einem Bauvorhaben diese Themen so-wieso zwingend zu bearbeiten.
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG); ISOS	Der bisherige Quartierplan macht kaum Aussagen zur Gestaltung, welche nicht bereits übergeordnet geregelt sind, vgl. Kapitel 3.2. Damit gibt es keine zusätzlichen Auswirkungen auf das geschützte Ortsbild (nicht Teil einer Schutzzone).
Nachbarschaftliche Interessen (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentums-garantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	Die Anstösserinnen und Anstösser werden durch die vorliegende Planung nicht weiter belastet oder eingeschränkt, da weiterhin die Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG3 gilt. Die nordwestlichen Anstösser profitieren von der Aufhebung des Baubereichs, da inskünftig die regulären Grenzabstände gelten.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Die Erschliessung der südlichen Wohnbauten ist bereits mittels Grundbucheintrag privatrechtlich gesichert.
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	Die Aufhebung des Quartierplans ermöglicht die Bebauung mit Wohnbauten, wobei die Regelbauweise anzuwenden ist und ohne neuen Sondernutzungsplan keine Mehrausnützung gegenüber dem Baureglement möglich ist.

4.3 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Mit der Aufhebung des Quartierplans gelten im Plangebiet in Zukunft die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Zonenplan und Baureglement. Dies ermöglicht die Erstellung von Wohnbauten. Die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung des südlichen Einfamilienhausquartiers besteht bereits im Grundbuch. Da der Quartierplan lediglich geringe Abweichungen zu Regelbauweise aufweist, sind keine negativen Auswirkungen für die Anstösse-
rinnen und Anstösser zu erwarten. Die Aufhebung des Quartierplans ist damit sinnvoll und zweckmässig.

5 VERFAHREN

5.1 VORPRÜFUNG

Die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469 wurde am 10. September 2025 dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 10. Oktober 2025 nahm das Amt für Raum und Wald zur Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469 Stellung.

Aufgrund der Vorprüfung wurde eine kleine redaktionelle Korrektur in Kapitel 3.2 vorgenommen.

Der Kanton empfiehlt zusätzlich im Planungsbericht zu erläutern, wie eine allfällige Bebauung nach Regelbauweise den ortsbaulichen Kontext im Gebiet Hinterbissau (ISOS-Erhaltungsziel B) besser respektiert als die rechtskräftigen Festlegungen des vorliegenden Quartierplans. Auf eine Erläuterung wird verzichtet.

5.2 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht (insbesondere Mitteilungsblatt der Gemeinde) über den Stand der Planung informiert. Die Aufhebung des Quartierplans Hinterbissau Parz. Nr. 469 wurde der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Vom 02. September bis zum 02. Oktober 2025 standen die Planungsunterlagen auf der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde Heiden zur Verfügung und konnten zusätzlich im Rathaus Heiden eingesehen werden. Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

5.3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Nach Art. 46 BauG sind Nutzungspläne bzw. deren Aufhebung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Bei der Auflage von Sondernutzungsplänen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, schriftlich zu benachrichtigen.



5.4 ERLASS UND FAKULTATIVES REFERENDUM

Nach Art. 48 BauG wird die Aufhebung von Nutzungsplänen durch den Gemeinderat erlassen und untersteht dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 8 der Gemeindeordnung der Gemeinde Heiden kommt das fakultative Referendum zustande, wenn mindestens 50 Stimmberechtigte dies innert 30 Tagen nach der amtlichen Bekanntmachung eines Beschlusses schriftlich verlangen

5.5 GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Nach Art. 49 BauG ist die Aufhebung von Sondernutzungsplänen dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Nach Art. 50 BauG tritt die Aufhebung nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheids in Kraft.

